



**Escola Politècnica Superior
d'Edificació de Barcelona**

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA

GRADO EN ARQUITECTURA TÉCNICA Y EDIFICACIÓN

PROYECTO FINAL DE GRADO

***Evolución de la Eixample y la demanda de vivienda en esta
zona, propuesta de elevación de plantas sobre edificios
existentes.***

Estudiante: Plamen Panayotov Ivanov

Director: Jordi Vilajosana Crusells

Convocatoria: Julio 2016

Índice

1.	Introducción	4
1.1.	Finalidad del Proyecto.....	4
1.2.	Contribución del proyecto.....	4
1.3.	Resultados previstos	4
1.4.	Utilidad del proyecto.....	4
2.	La vivienda.....	5
3.	La Ensanche.....	6
3.1.	Expansión de la Ciudad de Barcelona	6
3.2.	La Ensanche de Ildefons Cerdà.....	7
3.3.	La ordenanza del Ensanche de Barcelona.....	9
3.4.	Evolución de las Ordenanzas de la Ensanche.....	10
3.4.1.	Ordenanzas de parcelas (1859-1890).....	11
3.4.2.	Ordenanzas de manzana (1891-1932)	12
3.4.3.	Ordenanzas congestiva (1932-1976).....	14
3.4.4.	Ordenanza del plan general metropolitano (1976)	16
3.4.5.	La ordenanza de rehabilitación y mejora de la Ensanche	18
3.4.6.	Tabla resumida con la evolucion de las ordenanzas	23
3.5.	Evolución de la tipología de la vivienda	25
3.5.1.	Edificios unifamiliares.....	26
3.5.2.	Edificios Plurifamiliares entre medianeras de 1 vivienda y 2 viviendas por planta 26	
3.5.3.	Edificios Plurifamiliares entre medianeras 4 y 8 viviendas por rellano	28
3.5.4.	La esquina.....	29
3.5.5.	El bloque.....	30
3.6.	Los barrios de Ensanche – datos generales.....	32
3.7.	El mercado inmobiliario en España.....	33
3.7.1.	Las ventas actuales en el mercado.....	34
3.7.2.	El stock de viviendas en España	36
3.7.3.	El stock de viviendas en Cataluña	37
3.7.4.	Las hipotecas en España.....	38
3.7.5.	El Desempleo en España	39
3.8.	La Demanda de vivienda en el Ensanche	40
3.8.1.	El alquiler de vivienda en Barcelona y Ensanche	40
3.8.2.	La compraventa de vivienda en Barcelona y Ensanche	43
3.8.3.	Factores que afectan la vivienda en Eixample	45

4.	Las características de los Barrios de Ensanche	48
4.1.	Condiciones urbanas en L'Antiga Esquerra de l'Eixample.....	48
4.1.1.	Viviendas principales según régimen de tenencia	49
4.1.2.	El tamaño de la vivienda	49
4.2.	Condiciones urbanas en Dreta de l'Eixample	49
4.2.1.	Viviendas principales según régimen de tenencia	50
4.2.2.	El tamaño de la vivienda	51
4.3.	Condiciones urbanas en La nova Esquerra de l'eixample	51
4.3.1.	Viviendas principales según régimen de tenencia	52
4.3.2.	El tamaño de la vivienda	52
4.4.	Condiciones urbanas en Sagrada familia	52
4.4.1.	Viviendas principales según régimen de tenencia	53
4.4.2.	El tamaño de la vivienda	54
4.5.	Condiciones urbanas en Fort Pienc.....	54
4.5.1.	Viviendas principales según régimen de tenencia	55
4.5.2.	El tamaño de la vivienda	55
4.6.	Condiciones urbanas en Sant Antoni	55
4.6.1.	Viviendas principales según régimen de tenencia	56
4.6.2.	El tamaño de la vivienda	56
5.	El análisis del consumidor	57
5.1.	El consumidor español	61
5.2.	El consumidor extranjero	64
6.	La evolución vertical de Ensanche.	71
6.1.	Edificios en el ensanche por año de construcción.	71
6.2.	Edificios en el ensanche por número de plantas	72
7.	La vivienda industrial como propuesta de una vivienda sostenible	74
7.1.	La necesidad de una vivienda en Eixample	77
7.2.	En beneficio de los propietarios de los edificios en estado deficiente	77
7.3.	Los beneficios del Edificio a remontar	81
7.4.	Los beneficios de la vivienda industrial.....	82
7.5.	El Proceso de sobreelevación de un edificio.	84
7.5.	Edificios en Eixample con posible sobreelevación	86
7.6.	Precios aproximados de vivienda industrializada	88
8.	Conclusiones.....	89
9.	Bibliografía de consulta y referencias	91
10.	ANEXOS	95

Resumen del trabajo

3

El trabajo consiste en un estudio profundo de la zona Ensanche, desde la expansión de la antigua Barcelona de Ciudad Vella hasta el crecimiento de una metrópolis. Primero el estudio se sumerge en el origen de la Ensanche y la evolución de las diferentes modificaciones de las ordenanzas hasta fechas de hoy. La diversa tipología de edificios y número de viviendas por rellano crean varios grupos de edificios residenciales con singularidad. Estos edificios singulares dejan grandes marcos en el panorama de la Ensanche que nos servirán como base de la construcción en el Distrito. Para entender mejor la vida en el Ensanche también se estudia la evolución de los Barrios para destacar cada parte de la zona con su identidad. El análisis de demanda de vivienda en el Ensanche y los precios de los últimos años antes y después de la crisis nos dará una imagen de la necesidad de vivienda en el corazón de Barcelona tanto por el extranjero como por el español. Por otra parte la invasión hotelera en el Ensanche demuestra la preferencia de la zona gracias a la movilidad y la cercanía del Centro de Barcelona. Son muchos factores que presionan la desaparición de la vivienda en el Ensanche. Por estos motivos el estudio analizar todos los datos urbanísticos, demográficos, sociológicos, económicos y estructurales de la Ensanche para entender y justificar la diversidad edificatoria que existe en el Ensanche. Con los resultados del estudio se propone la posibilidad de aprovechar el “espacio” disponible en algunos edificios que la propia normativa del Plan General Metropolitano permite en los marcos de las ordenanzas. La propuesta significaría un bien tanto para el ciudadano, para el gobierno y el empresario.

1. Introducción

1.1. Finalidad del Proyecto

El trabajo consiste en un estudio profundo de la Ensanche y los cambios producidos por la evolución de las normativas urbanísticas en Barcelona. En resultado se obtiene una visión global del estado actual constructivo de la Ensanche. En contraste de todos los cambios en las ordenanzas se propone realizar viviendas industrializadas en las cubiertas que permiten según el planeamiento general metropolitano de Barcelona en el ámbito de la Ensanche. Estas viviendas podrían cumplir la demanda de vivienda en un futuro, ofreciendo de esta manera una construcción más sostenible.

4

1.2. Contribución del proyecto

Gracias al proyecto se puede entender mejor la Ensanche desde un punto Urbanístico, demográfico, sociológico, económico y estructural. El proyecto es un pequeño recorrido entre normativas, estadísticas y tipologías constructivas que nos hacen entender mejor el propósito de una ciudad y la forzosa evolución durante periodos difíciles.

1.3. Resultados previstos

Varios son los resultados que el estudio pretende obtener, datos básicos necesarios para el análisis de Eixample y el mercado ,que propondría como idea la posibilidad de construir vivienda industrializada en las cubiertas de algunos edificios de la Eixample, siempre cuando la normativa lo permita.

1.4. Utilidad del proyecto

En estos momentos se experimenta una demanda creciente en Barcelona en los últimos trimestres. Ensanche es el distrito de Barcelona con más demanda de vivienda en el mercado. El proyecto podría servir como una justificación del crecimiento inmobiliario tanto durante la evolución de la Ensanche como en los días actuales.

La propuesta del proyecto propondría una idea de cómo podría aprovecharse el terreno libre sobre los edificios existentes y crear viviendas sostenibles.

2. La vivienda

5

La vivienda expresa la manera de vivir, es la manifestación de una cultura y se modifica lentamente. El tipo se constituye a partir de las primeras configuraciones de los edificios, las necesidades funcionales, las transformaciones culturales y la evolución tecnológica. La racionalización y estandarización de los elementos componentes y el proceso productivo marcan definitivamente la identidad. Los análisis funcionales y de distribución demuestran que la variación temporal de los tipos en un periodo determinado es mínima. Las características claves de la evolución de la vivienda se pueden situar en momentos determinados en que se produce una innovación técnica fundamental, pero en general la innovación surge como lenta adaptación a la estructura familiar, las formas de vivir y del mercado inmobiliario de cada momento. Los estándares de habitabilidad quedaran plasmados en las correspondientes legislaciones sobre vivienda y las diferentes normativas que fijan los requerimientos mínimos de la vivienda.

3. La Ensanche

3.1. Expansión de la Ciudad de Barcelona

La cuadrícula del Ensanche es un símbolo indiscutible de Barcelona. Pero más allá de la trama ortogonal que se le caracteriza, entre calles perpendiculares y chaflanes se esconden testigos del pasado y los anhelos de toda una ciudad. La Ensanche ha cumplido con creces las expectativas con la que fue proyectada. De entrada, permitió descongestionar la ciudad antigua una vez derrocadas las murallas, a mediados de siglo XIX.¹ (Lunweg DL 2009)

A mediados de siglo XVIII, XIX Barcelona necesitaba mucho más espacio porque la población se había disparado (de 83.000 personas el 1818 a 187.000 en 1850), faltaban las infraestructuras y las enfermedades se propagaban con facilidad a causa del hacinamiento. Por si fuera poco, aumentaba la conflictividad laboral ligada a la creciente industrialización. A partir de 1841 son varias las voces que reclaman el derribo de las murallas, ya sigue a través de peticiones municipales o escritos. Finalmente, en 1854 llegó la autorización para derribar las murallas. Tuvieron que pasar cinco años para que el Ayuntamiento abriera un concurso para el ensanchamiento de Barcelona, aprovechando la renuncia definitiva del estamento militar en el control de la ciudad. Aunque el ganador de este concurso fue el proyecto de Antoni Rovira i Trias, una Real Orden de 1859 y un Real decreto de 1860 impusieron la propuesta de Ildefons Cerdà: una malla de cuadrícula ilimitada con grandes avenidas y muchos espacios verdes donde el paseo de Gracia ocupa el espacio central. (Ajuntament de Barcelona 2004)

Aprobado el Plan de Ensanche de Cerdà, el paseo de Gracia se convirtió en el terreno más codiciado. La proximidad o lejanía respecto a esta avenida marcó las primeras diferencias de estatus. La Rambla de Catalunya, Pau Claris y Roger de Llúria entre Gran Vía y Aragón fueron los calle escogidos para construir las primeras casas (1860-1870). Se trataba de palacetes con jardín, situados fundamentalmente en las esquinas. Hoy, el Ensanche mantiene su carácter central a la vida de la ciudad.² (Ajuntament de Barcelona 2004)

¹ Lunweg DL 2009, L'Eixample: gènesi i construcció

² Texto sintetizado del libro "Ajuntament de Barcelona (2004), Abajo las murallas!!! 150 anys del Enderroc de les Muralles de Barcelona"

3.2. La Ensanche de Ildefons Cerdà

El “plano Cerdà” con esta denominación se ha conocido, y aún se conoce, el proyecto de ensanche cerdiano. El ingeniero catalán confeccionó un proyecto lleno de ideas y pensamientos. Dicho así, parecería que en efecto el proyecto de ensanche se limitara a un único y vistoso plano. Pero para llegar a grafiar éste, y definir un proyecto para Barcelona, era imprescindible crear una teoría. Éste es, si no el mayor, uno de los grandes méritos de Cerdà. (Javier Muñoz Álvarez 2010)

7

Dos son los grandes conceptos que guían a Cerdà para redactar su proyecto “*higiene y circulación*”, dos son las herramientas con que procede a construir su teoría. La moderna ciencia estadística y la analogía; y todo ello se traduce también en dos geometrías constructivas: las manzanas y las calles. De su preocupación por la “discusión higiénica” vale decir que no sólo conoce los escritos teóricos de su tiempo –así, por ejemplo, los de Lavoisier o Gay-Lussac sobre los metros cúbicos por hora que necesitan los individuos “según las condiciones en las cuales se hallan colocados”–, o el estado de salubridad de las viviendas barcelonesas que él mismo ha estudiado, sino que también sabe de los adelantos en otras ciudades extranjeras. Después de haber hecho un examen de las ciudades antiguas y modernas, no le cabe duda de que es preciso convencerse de que el desarrollo que se ha dado y continúa dándose a las vías de comunicación y la actividad del movimiento que en ellas se ha establecido y sigue acrecentándose de día en día hacen insuficientes el número, disposición y anchura de las calles de las grandes ciudades. Con estas dos ideas claras, y tras de haber estudiado exhaustivamente las condiciones topográficas, climatológicas, poblacionales, etc. de Barcelona, y una vez descritas las condiciones que han de cumplir los espacios cubiertos, los espacios descubiertos y los edificios especiales, Cerdà hace una propuesta que se sustancia, fundamentalmente, en el conocido plano –alineando las calles en cuadrícula, junto con dos diagonales añadidas: el sistema “mixto de radiado y cuadricular”– y en su famosa manzana –con sus chaflanes , y sus muy calculados 113 metros de lado.³ (Javier Muñoz Álvarez 2010)

³ Texto sintetizado del libro de Javier Muñoz Álvarez (2010) *La modernidad de Cerdà: Más allá del Eixample*

Por si todo lo anterior fuera poco, para perfeccionar su proyecto de ensanche Cerdà entregará en septiembre de 1859 Ordenanzas Municipales de Policía Urbana y de Construcción, y un año más tarde, en 1860, un Plan Económico.

Si las primeras venían a ser una copia con algunas pequeñas modificaciones de las ordenanzas que regían en Barcelona y que había elaborado una Comisión. Las segundas, que no son más que el pliego de condiciones y reglamentos de ejecución y conservación son obra necesaria de Cerdà.

Entre estas ordenanzas y el proyecto facultativo existe un enlace íntimo e indisoluble, ha de haber por consiguiente unidad de pensamiento, unidad de miras y de aspiraciones, unidad que sólo puede obtenerse cuando son obra de un mismo facultativo

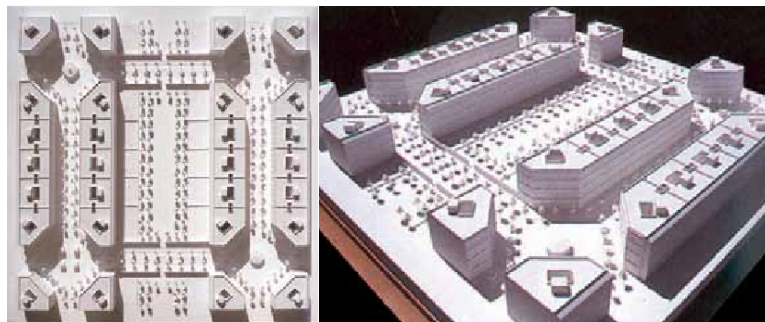


Foto 1: Maqueta de una isla tipo del proyecto de Ensanche de 1859 (fuente : La modernidad de Cerdà: Mas alla del "Ensanche")

Densidad del proyecto 250 hab/ ha = 40m ² /persona		
1 sector	400 manzanas	cada 400 manzanas 1 hospital cada 200 manzanas 1 parque urbano
1 distrito	100 manzanas	cada 100 manzanas 1 mercado
1 barrio	25 manzanas	cada 25 manzanas 1 centro social
1 manzana = 113 m		Ancho de las calles ordinarias = 20 m

Table 1: Primeros datos del proyecto de Ensanche de Cerdà (fuente : La modernidad de Cerdà: Mas alla del "Ensanche")

Además de lenta, la ejecución del proyecto de ensanche cerdiano descubriría con el pasar de los años esa brecha que indefectiblemente aleja la realidad y el deseo del ritmo pausado con que se desarrolló. El proyecto de Ensanche se prevean unas 1.600 hectáreas, en 1875 sólo estaban efectivamente realizadas y no en su totalidad 100 hectáreas, y en 1903 la cifra no supera las 200 hectáreas.⁴ (Javier Muñoz Álvarez 2010) Sí sería sin duda más eficaz la labor de desvirtuación de las propuestas originales cerdianas, como puede comprobarse en el cuadro adjunto referido a la edificabilidad, u

⁴ Texto sintetizado del libro de Javier Muñoz Álvarez (2010) *La modernidad de Cerdà: Más allá del Eixample*

observando los equipamientos y jardines que Cerdá preveía. Una práctica, la de “los hechos consumados”, que quedaría sancionada a finales de siglo, como aclara Lluís Permanyer: *“El 1894 es va produir un esdeveniment d’ordre oficial que estava destinat a tenir conseqüències importants per al futur de l’Eixample. En efecte, totes les aberracions i il·legalitats que s’havien perpetrat contra el Pla Cerdà es beneficiarien de l’aprovació, en virtut d’un reial decret del 14 de novembre, del nou plànol de l’Eixample. [...] els propietaris, per defensar millor els seus drets, van fundar, el 1895, un sindicat del qual va assumir la presidència l’exalcalde Joan Coll i Pujol, i aquest mateix any l’Ajuntament els va donar permís perquè construïssin a l’interior de l’illa, fins a altura de la primera planta”*. Todas estas modificaciones del proyecto original no sólo afectarían al “Ensanche” y a la ciudad de Barcelona, como apunta el profesor Martín Bassols: “ni el Plan Económico se transformó en Ley, ni las Ordenanzas de la Construcción se aprobaron nunca tal como las concibió Ildefonso Cerdá. Ello tuvo importantes consecuencias de orden negativo para la consolidación del Derecho Urbanístico histórico.”⁵ (Javier Muñoz Álvarez 2010)

3.3. La ordenanza del Ensanche de Barcelona

La ordenanza de edificación es uno de los instrumentos más eficientes en la formalización de la ciudad. Su contribución a la construcción de la ciudad es más evidente cuanto más largo es el periodo de aplicación. Así, podemos ver como la forma urbana de los tejidos principales de grandes ciudades como París, Barcelona o Nueva York son el resultado de la vigencia de una ordenanza de edificación que con algunas variaciones se ha aplicado continuamente en estas ciudades desde 1784, 1891 y 1916 respectivamente. Se trata de instrumentos centenarios que han dado unos perfiles mucho característicos a las calles de París, unas manzanas con patios muy singulares en Barcelona y unas volumetrías muy reconocibles a la silueta de Manhattan.⁶ (Ajuntament de Barcelona, Diputació Barcelona 2009)

La ordenanza del Ensanche de Barcelona se basa principalmente en la regulación de los elementos siguientes:

⁵ Texto sintetizado del libro de Javier Muñoz Álvarez (2010) *La modernidad de Cerdá: Más allá del Eixample*

⁶ Capítulo “L’Ordenança com a instrument de regulació” texto sintetizado del libro “Ajuntament de Barcelona, Diputació Barcelona (2009) *Cerdà i la Barcelona del futur. Realitat versus projecte*”

- *Alineación vial* - concepto ligado a primeros de delimitación entre el espacio público y privado (de origen francés)
- *La altura de la edificación* - relacionada con la anchura de la calle (de origen francés)
- *La profundidad edificable* - relacionada proporcionalmente con la superficie de la manzana (aportación local)
- *La regulación de la edificación dentro del patio de manzana* (resultado de la aplicación del parámetro anterior)

Estas bases en las ordenanzas de Barcelona dejaron sus marcas en la evolución de la ciudad, y marcaron un conjunto indispensable durante la edificación en el futuro.

3.4. Evolución de las Ordenanzas de la Ensanche

Para llegar a la ordenanza actual de rehabilitación y mejora hemos pasado por un conjunto de ordenanzas y disposiciones. Las transformaciones más importantes del Eixample se han producido con la intensificación de la construcción privada en la manzana a través de los cambios de ordenanzas de edificación.

Al iniciarse la edificación en Ensanche, la ciudad de Barcelona tenía unas ordenanzas municipales aprobadas en 1857 en que los pocos capítulos dedicados a la edificación estaban pensados para la ciudad antigua y no para el nuevo tejido urbano. Para los edificios de nueva construcción alineados a las calles que tengan más de 30 palmos (5,82 metros) de anchura, reciban un ensanche de 6 palmos (1,16 metros), y las que tengan 30 palmos o menos de anchura, reciban un ensanche de 4 palmos (0,776 m).

El edificio no excederá de 90 palmos (17,46 metros), en las calles de 35 palmos (6,79 m) o menos y de 100 palmos (19,40 m) en las de mayor anchura. La normativa no se ajustaba a la necesidad de la Ensanche. Existen básicamente cuatro periodos que coinciden con las diferentes ordenanzas.⁷ (Ordenanzas Municipales de la ciudad de Barcelona 1856)

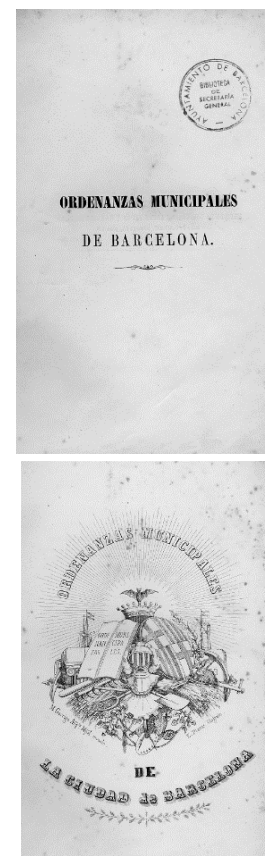


Foto 2 Ordenanza municipal Barcelona 1956 (foto: Ayuntamiento de Barcelona)

⁷ Datos extraídos de "Ordenanzas Municipales de la ciudad de Barcelona" 11 de noviembre 1856"

3.4.1. Ordenanzas de parcelas (1859-1890)

Periodo 1859

En el ámbito central de la Eixample de 819 ha, el desarrollo del plan Cerdà ha representado transformar unas 873 parcelas de suelo agrícola o rustico del Plan de Barcelona en 10 235 solares/parcelas urbanas, situadas en 498 manzanas o entidades similares. Cada parcela se ha transformado a casi 12 solares.⁸ (Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona 2009)

La Ensanche se empieza a construir aplicando una regulación sobre la parcela de forma que se ocupara para la edificación únicamente la mitad del solar, dejando el resto como jardín. La aplicación de la regla hace que los fondos edificables sean diferentes prácticamente en cada parcela. Por el contrario, el edificio del chaflán siempre dispone de una fachada interior de ventilación. (Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona 2009)

Como que el Ensanche alcanzaba varios municipios el gobernador publicó unas normas mínimas de edificación comunes en 1859 “Ordenanzas de construcción del ensanche de Barcelona”. (Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona 2009)

Las limitaciones de la ordenanza se limitan a la ocupación de la parcela a 50% y con un número máximo de 4 plantas (PB+3) de una altura de 16m para calles de 20 metros.⁹ (Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona 2009)

⁸ Texto extraído del capítulo L'Eixample: Un Mosaic “Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona (2009) *Cerdà i la Barcelona del futur. Realitat versus projecte*”

⁹ Textos revisados sintetizados y organizados del capítulo Evolucion de L'Ordenanca de L'Eixample Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona (2009) *Cerdà i la Barcelona del futur. Realitat versus projecte*

Ocupación de parcela	Fondo edificable	Número de plantas	Altura reguladora máxima (ARM)	Altura mínima Planta tipo	Altura mínima PB	Altura mínima altillo
50,0%	variable	4	16m (PB+3)	variable	variable	variable

- Superficie manzana: 12377 m²
- Ocupación: 6188,5 m²
- Techo edificable: 24754 m²
- Resultado de las ordenanzas: 2 m² techo / m² suelo

Periodo 1862-65

En 1862 se autorizó una altura de 19,4 m y PB+4 , pero posteriormente en 1864 se volvió de reducir a PB+3 ,pero esta medida fue continuamente vulnerada, puesto que se continuaba edificando con PB+4, hecho que creó un gran problema de disciplina urbanística.¹⁰ (Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona 2009)

Ocupación de parcela	Fondo edificable	Número de plantas	Altura reguladora máxima (ARM)	Altura mínima Planta tipo	Altura mínima PB	Altura mínima altillo
70,0%	variable	5	20m (PB+4)	variable	variable	variable

- Superficie manzana: 12377 m²
- Ocupación: 8663,90 m²
- Techo edificable: 43319,5 m²
- Resultado de las ordenanzas: 3.5 m² techo / m² suelo

3.4.2. Ordenanzas de manzana (1891-1932)

Finalmente se cambia la regulación de parcela por la de manzana. De esta nueva manera de regular nos resulta una profundidad edificable única para cada manzana, de tal manera que el patio es muy regular, es como una alineación interior voluntaria, puesto que no es obligatorio agotar el techo edificable. Contrariamente a esto, las edificaciones en parcelas en chaflán perderán su fachada interior y se tendrán que prever patios posteriores en el edificio para ventilar los aposentos. ¹¹ (Joan Busquets 1992)

¹⁰ Textos revisados sintetizados y organizados del capitulo Evolucion de L'Ordenanca de L'Eixample Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona (2009) *Cerdà i la Barcelona del futur. Realitat versus projecte*

¹¹ Texto sintetizado del Libro de Joan Busquets, Editorial Mapfre (1992) *Barcelona , evolución urbanística de una capital compacta*

Periodo 1891-1923

Con el incremento de plantas de las bases de 1879, adoptadas como ordenanza, y a la ordenanza de 1891, se resuelve el problema de las ordenanzas anteriores. (Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona 2009)

Inicialmente la parte no edificada de la parcela se tenía que destinar a jardín. El año 1891 se autoriza la ocupación con edificaciones de una planta de altura en el interior de la manzana, lo que hace cambiar la manzana de su aspecto inicial en el proyecto de Cerdá. (Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona 2009)

En 1891 se aprueba una ordenanza municipal de policía urbana en la cual se aborda la regulación del Ensanche específicamente. Es una ordenanza que propone una edificación densa pero equilibrada. Se trata de la ordenanza de referencia para el Ensanche. Los elementos de regulación más característicos son los siguientes:

- La alineación a vial como forma de ordenación de la edificación.
- Una altura de 22 m, que corresponde a PB+5, cosa que representa una sección de la calle aproximadamente 1:1, para calles de 20 m.
- Una ocupación perimetral de la edificación principal del 73,6% en las manzanas de más de 8.000 m², cosa que implica una profundidad edificable de 28 m (27,9 m exactamente).
- La posibilidad de ocupar el interior de manzana con edificaciones de una planta.
- La obligatoriedad que los edificios tengan patios de ventilación en una proporción de la superficie construida del cuerpo principal. según el número de fachadas: una fachada 12%, dos fachadas 8% y tres fachadas 6%. ¹² (Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona 2009)

¹² Textos revisados sintetizados y organizados del capítulo Evolución de L'Ordenanza y Capítulo L'Ordenanza con el Instrument de Regulació " Libro de L'Eixample Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona (2009) *Cerdá i la Barcelona del futur. Realitat versus projecte*

Ocupación de parcela	Fondo edificable	Número de plantas	Altura reguladora máxima (ARM)	Altura mínima Planta tipo	Altura mínima PB	Altura mínima altillo	Alt. Max. interior de la manzana	Sup. Min. patios interiores
73,6%	28m	6	22m (PB+5)	3m	4m	2,5m	4,4m	12,0%

- Superficie manzana: 12377 m²
- Ocupación: 9109,47 m²
- Techo edificable: 57924,36 m²
- Resultado de las ordenanzas: 4.68 m² techo / m² suelo

El año 1922 se aprobó una nueva ordenanza per sin cambios sustanciales.

3.4.3. Ordenanzas congestiva (1932-1976)

Con la ordenanza aprobada por el consistorio en 1932, y las posteriores de 1942, 1947, 1958 y las modificaciones de la de 1958 de enero de 1976, se inicia un proceso de continua vulneración del ordenanza de 1891. El incremento del número de plantas y la manera de edificar en el interior de manzana.¹³ (Joan Busquets 1992)

Periodo 1932

Con la ordenanza de 1932 se añade una nueva planta y se autoriza una segunda planta en forma de ático reculado 3 m del plano de fachada, y en las manzanas de más de 8.000 m² no hace falta que recule del interior de manzana.

En este periodo se autoriza una edificación en forma de zigurat, en el interior de manzana, definida por dos planes inclinados que se encuentran en 15 m en el centro de la manzana. Afortunadamente hay pocos edificios contruidos así. ¹⁴ (Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona 2009)

¹³ Texto sintetizado del Libro de Joan Busquets, Editorial Mapfre (1992) *Barcelona , evolución urbanística de una capital compacta*

¹⁴ Textos revisados sintetizados y organizados del capitulo Evolucion de L'Ordenanca de L'Eixample Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona (2009) *Cerdà i la Barcelona del futur. Realitat versus projecte*

Ocupación de parcela	Fondo edificable	Número de plantas	Altura reguladora máxima (ARM)	Altura mínima Planta tipo	Altura mínima PB	Altura mínima altillo	Alt. Max. interior de la manzana	Sup. Min. patios interiores	retroceso altillo	Altura ático	retroceso ático
73,6%	28m	7	23m (PB+6)	3m	4	2,4m	5,5m	12,0%	3m	2,8 a 3	3 m

- Superficie manzana: 12377 m²
- Ocupación: 9109.47 m²
- Techo edificable: 76422.33 m²
- Resultado de las ordenanzas: 6.17 m² techo / m² suelo

Periodo 1942

A partir de 1942 se autoriza que los áticos se puedan avanzar a la fachada de la calle en el 50% de su longitud. La ordenanza admite un cuerpo reducido para usos singulares por encima del ático. Sorprendentemente la ocupación del cuerpo principal de la edificación se reduce del 73,6% al 73% en 1942, con lo cual la profundidad edificable se reduce en 30 cm. ¹⁵ (Joan Busquets, 1992)

Ocupación de parcela	Fondo edificable	Número de plantas	(ARM)	Altura mínima Planta tipo	Altura mínima PB	Altura mínima altillo	Alt. Max. interior de la manzana	Sup. Min. patios interiores	retroceso altillo	Altura ático	retroceso ático
73,0%	28	7	23,85m (PB+6)	2,8	4	2,5	5,5	12,0%	3	2,8a3	3

- Superficie manzana: 12377 m²
- Ocupación: 9035.21 m²
- Techo edificable: 79245.36 m²
- Resultado de las ordenanzas: 6.4 m² techo / m² suelo

Periodo 1947

Esta ordenanza rompe el *skyline* del Eixample y además fomenta los funestos levantamientos sobre edificios anteriores para alcanzar la nueva altura permitida, que ha contribuido a fragmentar la imagen urbana del conjunto. Evidentemente las densidades resultantes aumentan de una forma dramática. La ordenanza admite ya un sobreático reculado 3 m de las fachadas del ático. También se admite el desdoblamiento de la planta baja en planta semi sótano y planta entresuelo. Este cambio tendrá bastante efecto a partir de 1947 cuando se incrementa la altura reguladora, de manera que el

¹⁵ Texto sintetizado del Libro de Joan Busquets, Editorial Mapfre (1992) *Barcelona, evolución urbanística de una capital compacta*

semisótano quede a pie de calle. La altura reguladora ya es de 24.40 m más el ático y el sobreático.¹⁶ (Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona 2009)

Ocupación de parcela	Fondo edificable	Número de plantas	(ARM)	Altura mínima Planta tipo	Altura mínima PB	Altura mínima altillo	Alt. Max. interior de la manzana	Sup. Min. patios interiores	retroceso altillo	Altura ático	retroceso ático
73,0%	28	8		24,4m (PB+7)	2,8	4	2,5	5,5	12,0%	3	2,8a3

- Superficie manzana: 12377 m²
- Ocupación: 9035.21 m²
- Techo edificable: 88280.57 m²
- Resultado de las ordenanzas: 7.13 m² techo / m² suelo

16

Periodo 1958

Pequeños cambios en la normativa hacen modificar el avance del sobreático.¹⁷ (Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona 2009)

Ocupación de parcela	Fondo edificable	Número de plantas	(ARM)	Altura mínima Planta tipo	Altura mínima PB	Altura mínima altillo	Alt. Max. interior de la manzana	Sup. Min. patios interiores	retroceso altillo	Altura ático	retroceso ático
73,0%	28	8	24,4m (PB+7)	2,8	4	2,5	5,5	12,0%	3	2,8a3	3

- Superficie manzana: 12377 m²
- Ocupación: 9035.21 m²
- Techo edificable: 90183.77 m²
- Resultado de las ordenanzas: 7.29 m² techo / m² suelo

Otra modificación importante que se introduce posteriormente será obligatoria la previsión de aparcamiento en los edificios.

3.4.4. Ordenanza del plan general metropolitano (1976)

Aunque el Plan General Metropolitano aprobado en 1976 no hace un reconocimiento explícito del Ensanche Cerdà, sí que define unas condiciones comunes:

¹⁶ Textos revisados sintetizados y organizados del capítulo Evolución de L'Ordenanza de L'Eixample Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona (2009) *Cerdà i la Barcelona del futur. Realitat versus projecte*

¹⁷ Textos revisados sintetizados y organizados del capítulo Evolución de L'Ordenanza de L'Eixample Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona (2009) *Cerdà i la Barcelona del futur. Realitat versus projecte*

- Alineación a vial obligatoria, pero permite diversos tipos de retrocesos.
- Reducción de la altura a 20.75 m correspondientes a PB+5 ya no se autorizan los áticos y sobreáticos, ni el desdoblamiento de la planta baja.
- Reducción de la ocupación del cuerpo principal de la edificación al 70%. La nueva profundidad edificable en manzanas regulares es de 26 m.
- Reducción de la altura a 4 m del cuerpo de una planta en interior de manzana. A pesar de la racionalidad de la nueva norma, próxima al ordenanza de 1891, dos aspectos planteaban problemas:
 - Por un lado, las edificaciones antiguas, con un número de plantas inferiores a las autorizadas, pero que con las alturas de los pisos no podían lograr el número de plantas autorizado. La tendencia fue derrocar los edificios.
 - Por otro lado, la solución de planta baja con entresuelo reculado hacía que en muchos casos se regulara la fachada de la planta baja hasta el entresuelo y así salía un soportal muy extraño al Ensanche.

Estos aspectos, entre otros, quedarán resueltos en la ordenanza de rehabilitación y mejora del Ensanche y disposiciones posteriores. (Resumen de la normativa con los datos más destacados)

Ocupación de parcela	Fondo edificable	Número de plantas	(ARM)	Altura mínima Planta tipo	Altura mínima PB	Altura mínima altillo	Alt. Max. interior de la manzana	Sup. Min. patios interiores	retroceso altillo	Altura ático	retroceso ático
70,0%	26	6	20,75m (PB+5)	2,8	4	2,5	4,5	12,0%	3	X	X

- Superficie manzana: 12377 m²
- Ocupación: 8663.90 m²
- Techo edificable: 55696.5 m²
- Resultado de las ordenanzas: 4.5 m² techo / m² suelo

Los cambios más significativos se reflejan en los artículos 327 y 328 del PGM¹⁸

Art 327. Subzona I , Intensiva		Plan especial de reforma Interior Estudio de Detalle
Edificabilidad	1,2 m ² st/ m ² s	2,2 m ² st/ m ² s
Densidad/ Num. Max. Viviendas	350 viv/ha	220 viv/ha
Tipo de ordenación	Edificación según alineación de vial	
Ancho de vial	Altura Reguladora max (ARM)	
menos de 8 m	8,55 (PB+1P)	
De 8 a 12 m	11,60 (PB+2P)	
De 12 a 15 m	14,65 (PB+3P)	
De 15 a 20 m	17,70 (PB+4P)	
De 20 a 30 m	20,75 (PB+5P)	
mas de 30 m	23,80 (PB+6P)	
Fachada mínima	8 metros (existentes 6 m)	
Espacio interior de isla	En los casos en que se permita la construcción en el tipo de ordenación según ordenación de vial la altura máxima será de 4,5 metros	

Art 328. Subzona II, Semiintensiva		Plan especial de reforma Interior Estudio de Detalle
Edificabilidad	1,00 m ² st/ m ² s	1,80 m ² st/ m ² s
Densidad/ Num. Max. Viviendas	250 viv/ha	175 viv/ha
Tipo de ordenación	Edificación según alineación de vial	
Ancho de vial	Altura Reguladora max (ARM)	
menos de 8 m	8,55 (PB+1P)	
De 8 a 11 m	11,60 (PB+2P)	
De 11 a 15 m	14,65 (PB+3P)	
mas de 15 m	23,80 (PB+6P)	
Fachada mínima	6,5 metros (existentes 4,5 m)	
Espacio interior de isla	En los casos en que se permita la construcción en el tipo de ordenación según ordenación de vial la altura máxima será de 3,3 metros	

Tabla 1: Datos extraídos del artículo 327 y 328 del PGM

3.4.5. La ordenanza de rehabilitación y mejora de la Ensanche

El Plan General Metropolitano de 1976 sólo protegía urbanísticamente los pasajes Permanyer, Mercader y Méndez Vigo como zonas de Conservación de la estructura urbana y de la edificación dentro del Ensanche de Barcelona. El resto no tenía ninguna

¹⁸ Pla General Metropolità de Barcelona, aprovat el 14 de juliol de 1976

consideración especial. A partir del interés económico y social por el Ensanche iniciado en la década de los ochenta se produce la sustitución de las antiguas casas de renta para hacer nuevas viviendas más reducidas y con aparcamiento. Con la aprobación de la Ordenanza de protección y mejora del Ensanche de 1986 se frena el derribo sistemático de las "casas de renta". Se impone la nueva política municipal de conservación y rehabilitación de la edificación existente centrada en las casa de renta. Las casas se rehabilitarán principalmente para usos residenciales de oficinas y hoteleros.^{19 20} (Joan Busquets 1992) (Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona 2009)

El nivel de experimentación será grande: (Joan Busquets 1992) (Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona 2009)

- Desde 1979 cuando se incluyeron algunas prescripciones especiales para el Ensanche dentro del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico de la ciudad de Barcelona se admitía el derribo de la edificación existente si la nueva propuesta se insertaba correctamente a nivel compositivo en el Ensanche. Son en general propuestas de interpretación mimética de algunos aspectos formales de la casa de renta de resultado desigual.

- Entre 1983 y 1986 se proponen experimentalmente protecciones parciales de fachadas permitiendo aumentar la altura de los edificios.

- A partir de 1986 con la nueva Ordenanza que liberaba la altura de los edificios pero mantenía el número de plantas se producen situaciones muy características:

- Rehabilitación general de la edificación que presenta un número de plantas igual o superior al permitido por la normativa con uso residencial de oficinas residencial y oficinas docente y hotelero

- Aumentos en altura de una o dos plantas en edificios con un número de plantas inferior al permitido por la normativa. A veces este aumento se volvía a calcular generando un ático en función de la edificación adyacente.

- Mantenimiento de las fachadas de menor dimensión dentro del nuevo proyecto.

¹⁹ Texto sintetizado del Libro de Joan Busquets, Editorial Mapfre (1992) *Barcelona , evolución urbanística de una capital compacta*

²⁰ Textos revisados sintetizados y organizados del libro "L'Eixample Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona (2009) *Cerdà i la Barcelona del futur. Realitat versus projecte*"

- Mantenimiento de fachadas y remodelación interior de la edificación.
- Derribo y sustitución de edificaciones de poco valor. Actualmente hay un abanico muy diverso de actuaciones "modernas" que han superado el mimetismo inicial de las intervenciones arquitectónicas. La normativa de conservación afectaba también a los jardines existentes de forma que la mayoría de ellos contribuyen a crear un espacio libre interior de gran valor paisajístico y biológico.

En el caso de derribo de las edificaciones de poco valor la normativa obligaba a incorporar un patio de manzana de dimensión mayor a una vez y media la profundidad edificable. Además de las actuaciones mencionadas también se inició una política de rehabilitación de fachadas y de renovación de plantas bajas originales muy modificadas así como otra de protección de las tiendas de estilo modernista. Esta preocupación patrimonial por la arquitectura ha producido que el Ensanche sea un lugar apreciado para vivir, trabajar, comprar para el ocio y la cultura.²¹ (Ordenanza de Eixample 1986)

Ocupación de parcela	Fondo edificable	Número de plantas	Altura reguladora máxima (ARM)	Altura mínima Planta tipo	Altura mínima PB	Altura mínima altillo	Alt. Max. interior de la manzana	Sup. Min. patios interiores
70,0%	26 (+13 en PB)	6	20,75m (PB+5)	2,8	4	2,5	4,5	12,0%

- Superficie manzana: 12377 m²
- Ocupación: 8663.90 m²
- Techo edificable: 54471.5 m²
- Resultado de las ordenanzas: 4.4 m² techo / m² suelo

El año 1994 se introduce la opción de ceder para uso público el espacio central del patio interior de manzana a cambio de edificar privadamente al subsuelo. También se modifica el ámbito general incluyendo las fachadas confrontadas en los antiguos límites, la admisión de algunos tipos de retroceso de las edificaciones si mejoraban la integración en el entorno y la regulación de usos. ²² (Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona 2009)

²¹ 1986 Ordenanza mejora y rehabilitación de Eixample

²² Textos revisados sintetizados y organizados del libro "L'Eixample Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona (2009) *Cerdà i la Barcelona del futur. Realitat versus projecte*"

Modificación puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano para la adecuación del régimen urbanístico del conjunto especial del Ensanche, se crea la calificación 13E, aprobada 12 de diciembre del 2000.

- Sustituye a la calificación 13a.
- destinar el interior de manzana a espacios ajardinados.
- adaptando las construcciones y extinguiendo las actividades que ocupan los espacios centrales de las manzanas

Profundidad máxima del edificio una vez y media la profundidad edificable. No se aplica en sistemas o equipamientos comunitarios. Se adecuará siempre que:

- Incremento de volumen.
- Redistribución general de espacios.
- Cambio de uso del edificio.
- Sustitución del edificio, aunque se mantenga la fachada.
- Reforma o rehabilitación integral, de coste >50% al valor de nueva construcción.

Las edificaciones incluidas en el Plan Especial de protección del Patrimonio que estén construidas en el interior de manzana, están exentas de ajustarse al 13E. Están en disconformidad con la ordenación la construcción y actividades que ocupen total o parcialmente el interior de manzana. ²³ (Modificación puntual Plan General Metropolitano 12 de Diciembre 2000)

El 2002 se plantea una modificación de las normas urbanísticas del PGM para introducir la Zona Ensanche (clave 13E, dentro de la clave 13a). El aspecto más significativo es la regulación que hace sobre los planes de mejora destinados a la consecución de espacios libres públicos en el interior de manzana (nueva clave 6E). También se amplió el ámbito de conservación. Un aspecto totalmente negativo de esta ordenanza es el hecho que la conservación de las casas de renta definida en los anteriores redactados queda ahora vinculada a poco más que la fachada del edificio, con la gran pérdida patrimonial y ambiental que esto representa y también por la carencia de definición sobre la fachada interior.

²³ 12 de diciembre de 2000 Modificación puntual del Plan general metropolitano por la creación de la cualificación 13 Eixample de Barcelona

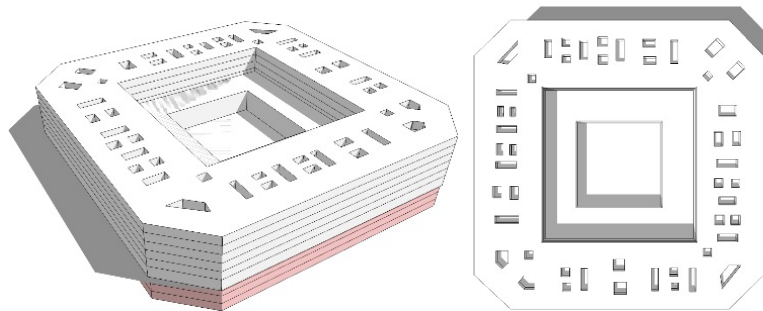


Foto 3: En 2002 se reduce la protección únicamente a la fachada. (fuente propia)

Ocupación de parcela	Fondo edificable	Número de plantas	Altura reguladora máxima (ARM)	Altura mínima Planta tipo	Altura mínima PB	Altura mínima altillo	Alt. Max. interior de la manzana	Sup. Min. patios interiores
70,0%	26 (+13 en PB)	6	20,75m (PB+5)	2,8	4	2,5	4,5	12,0%

- Superficie manzana: 12377 m²
- Ocupación: 8663.90 m²
- Techo edificable: 54471.5 m²
- Resultado de las ordenanzas: 4.4 m² techo / m² suelo

En resultado de todos los cambios producidos por las ordenanzas podemos crear una cronología con la que observaremos las diferencias genéricas.

3.4.6. Tabla resumida con la evolucion de las ordenanzas

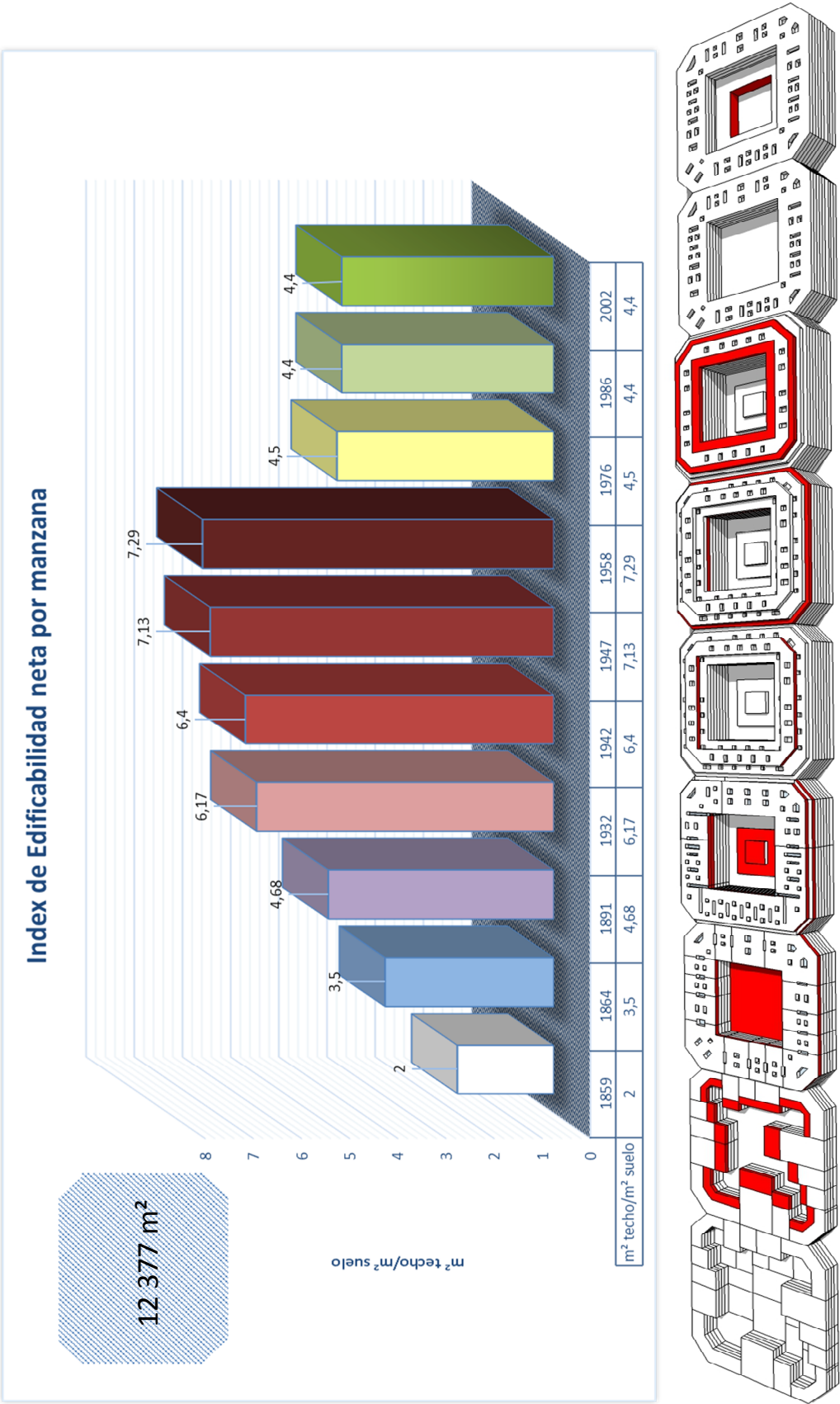


Foto 4:Comparativa general entre las manzanas desde los principios de las ordenanzas. Las manzanas están relacionadas con el año de ordenanza de la tabla. Nota la última manzana del 2002 no está representada(no hay cambios significativos)(fuente propia)

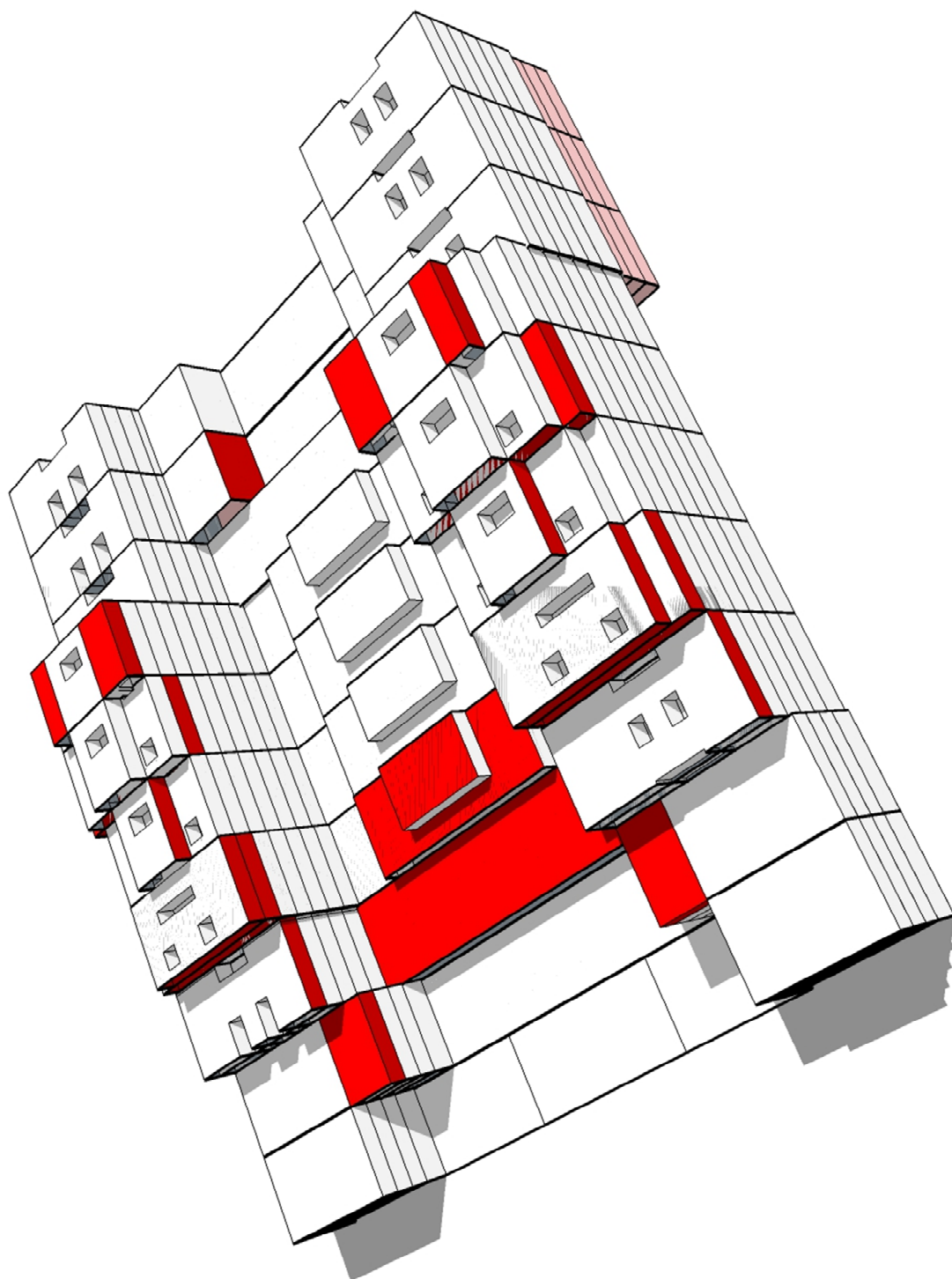


Foto 5: Imagen representativa de partes iguales de una manzana durante los diferentes periodos de las ordenanzas, siguiendo el mismo orden que la tabla anterior (de izquierda a derecha) (fuente propia)

3.5. Evolución de la tipología de la vivienda

Para conocer mejor las tipologías de vivienda de la Eixample tenemos que estudiar cómo han evolucionado durante el tiempo, lo que nos permitirá entender mejor la necesidad de tipo de vivienda de los habitantes de la Ensanche.

Si, probablemente el rasgo característico básico del comportamiento social en relación con la vivienda, actualmente, es precisamente la diversidad, seguramente lo que hace falta, más que una adecuación y definición morfológica estricta es flexibilidad y versatilidad de los espacios respaldados en las soluciones técnicas que las hagan posibles. Por otro lado, el precio determina el tamaño y los programas funcionales reducidos tienden a extenderse. La diversidad afecta también a las dimensiones de las parcelas, a las que los tipos básicos se han adaptado a diversos tamaños y condiciones de éstas y han encontrado en el chaflán un reto singular que no ha permitido una adaptación sencilla a la esquina y a menudo se ha mostrado como un motivo para la experimentación, aprovechando la excepcionalidad de su posición.²⁴ (Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona 2009)

En el Ensanche siempre ha estado presente la oferta residencial más innovadora del momento y se ha mostrado como un tejido urbano adecuado a la experimentación de nuevas propuestas residenciales. Los criterios iniciales de clasificación atienden a pocas variables: a las características de tenencia del edificio. Al número de viviendas por rellano y al sistema constructivo. Por un lado se diferencia entre vivienda unifamiliar y plurifamiliar. Respecto a las viviendas plurifamiliares entre medianeras con o sin repetición el tipo básico es de dos viviendas por rellano (vivienda pasante) y de cuatro viviendas por rellano y sus variaciones. Los edificios aislados, bloques y torres con profundidad sencilla o doblé alineados a la calle o bien independientes. (Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona 2009)

Por último, se presta atención a los edificios con uso mixto, programas singulares y la esquina como tema específico. Conjuntamente con esta primera clasificación es necesario introducir múltiples variables y detectar la presencia de edificios de

²⁴ Textos revisados sintetizados y organizados del libro "L'Eixample Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona (2009) *Cerdà i la Barcelona del futur. Realitat versus projecte*"

clasificación incierta por el hecho de que son los que inciden en el proceso de adaptación tipológica mostrándose como ejemplos de máximo interés.

3.5.1. Edificios unifamiliares

A pesar de que la Ensanche no ha sido el lugar más adecuado para la construcción de vivienda unifamiliar, en varias etapas encontramos este tipo de construcción. De manera excepcional en algunos edificios singulares con fachada en la calle, o menos excepcionalmente en la construcción de los pasajes. Para la vivienda unifamiliar una calle de 20 m de ancho y una parcela de más de 50 m de profundidad es excesivamente grande. En una malla como la de la Ensanche la vivienda unifamiliar da densidades excesivamente bajas. Por el contrario, la incorporación del pasaje, que subdivide la manzana introduciendo calles de medida más pequeña y que además incrementa la longitud del perímetro de fachada, hace que la implantación sea más factible: casa en hilera sobre parcela estrecha y de menos profundidad. La Villa Olímpica incorpora conjuntos de viviendas unifamiliares para incrementar la ocupación global de la manzana y ofrecer un tipo diferente de vivienda de la que es habitual.²⁵ (Ajuntament de Barcelona, Diputació Barcelona 2009)

3.5.2. Edificios Plurifamiliares entre medianeras de 1 vivienda y 2 viviendas por planta

En una primera etapa de la construcción de la Ensanche la adaptación de la casa de renta determinará el dimensionado de las parcelas y la construcción de edificios residenciales siguiendo el patrón iniciado al casco antiguo, que dará lugar al modelo de dos viviendas por rellano, con una diferenciación formal perceptible desde la fachada del principal como planta noble, con una disminución descendente de la categoría de los pisos hasta la cubierta. El tipo "dos viviendas por rellano" requiere tener unas dimensiones parcelarias limitadas. De hecho con una fachada de 9 m ya sería suficiente siempre que las piezas a la fachada calle e interior se dispusieran capiculadas. La parcela normal se situará en torno a 12 m de ancho. El modelo se construye en parcelas de anchura diversa, cosa que repercutirá en la superficie de las viviendas y en las variantes

²⁵ Textos sintetizados del capítulo Diversitat Tipològica del libro "L'Eixample Ajuntament de Barcelona, Diputació Barcelona (2009) *Cerdà i la Barcelona del futur. Realitat versus projecte*"

tipológicas que vienen definidas por la posición de los patios de ventilación y su relación con la escalera.

En el caso del Ensanche, a menudo salen parcelas mayores, que se podrán subdividir, pero que también tendrán la posibilidad de experimentar agregaciones que darán lugar a edificios más complejos y con mayor presencia en la calle. Algunos de estos se muestran como proyectos de edificios de dos viviendas por rellano repetidos. En otros casos, la presencia del chaflán incide en la experimentación de edificios de mayor complejidad. Muchas de las casas modernistas más significativos corresponden a esta tipología básica, y también es época de experimentación de variantes. Condiciones particulares de la parcela más estrechada o poco fonda, genera la solución poco común de edificios con una única vivienda por rellano, condición que se puede considerar excepcional y que siempre deriva de la existencia de una parcela que, por su geometría, resulta difícilmente agregable.²⁶ (Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona 2009)

- Plurifamiliar con 1 vivienda por planta:

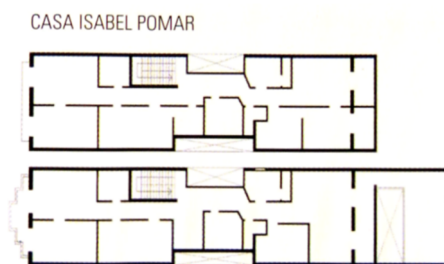


Foto 6: Plano del edificio - 1 vivienda por planta (fuente "Cerdà i la Barcelona del Futur")

- Plurifamiliar con 2 viviendas por planta:

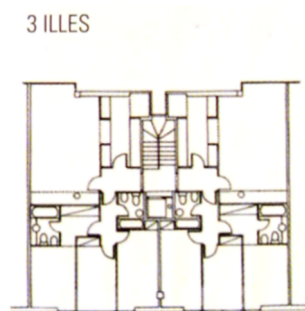


Foto 7: Plano del edificio - 2 viviendas por planta (fuente "Cerdà i la Barcelona del Futur")

²⁶ Textos sintetizados del capítulo Diversitat Tipologica del libro "L'Eixample Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona (2009) Cerdà i la Barcelona del futur. Realitat versus projecte"

3.5.3. Edificios Plurifamiliares entre medianeras 4 y 8 viviendas por rellano

La evolución, por subdivisión, del tipo inicial y la tendencia a viviendas de menor tamaño nos trae a otro modelo de gran implantación, a partir del cual se genera una importantísima familia de variaciones que, con la introducción de patios de mayor dimensión y la posible distribución por pasillo central con una innegable incidencia de las experimentaciones con edificios en bloque, nos traerá hasta muchos de los edificios actuales. El del edificio de renta a la vivienda en propiedad y la consiguiente división horizontal de las fincas incide en una sucesiva evolución de la caracterización vertical del edificio. Con la introducción generalizada del ascensor, el principal deja de ser la planta representativa para dejar lugar a usos no residenciales y desplazar las plantas más valiosas a los pisos superiores, particularmente áticos y sobreáticos, variante tipológica de gran aceptación. Se generaliza el uso no residencial al entresuelo. Con relación al parcelario anterior, el tipo de cuatro viviendas por rellano requiere parcelas con fachada ligeramente más ancha y representa la sustitución de la vivienda pasando por dos viviendas a calle y dos en patio de manzana, con un mayor dimensionado de los patios centrales. El ahorro de núcleos de acceso nos ofrece variantes con mayor número de viviendas por rellano. La disposición y dimensionado de estos dos elementos se mostrarán clave en la evolución del tipo. A partir de 1910 ya se experimenta con la tipología de cuatro viviendas por rellano. La adaptación del modelo a las condiciones de la parcela concreta o a tipologías de vivienda de dimensión decreciente nos lleva a las variedades singulares de este modelo:

- Tres viviendas por rellano, como caso de adaptación del tamaño de la vivienda a la parcela.
- Ocho viviendas por rellano, en parcelas más grandes y como alternativa a la repetición, con un considerable ahorro en núcleos de acceso.

La adaptación del patio y la experimentación en el Ensanche mismo o en otros lugares de la ciudad de edificios en bloque define la variante de "doblé bloque" adaptado a la

parcela en los cuales el núcleo de acceso vertical es el elemento de unión entre las viviendas de calle y de patio.²⁷ (Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona 2009)

- Plurifamiliar con 4 viviendas por planta:

CARRER ROSSELLÓ, 36



Foto 8: Cuatro viviendas por planta , dos expuestas a la calle y dos de patio.
(fuente "Cerdá i la Barcelona del Futur")

- Plurifamiliar con 8 viviendas por planta:

CARRER PADILLA, 323-329

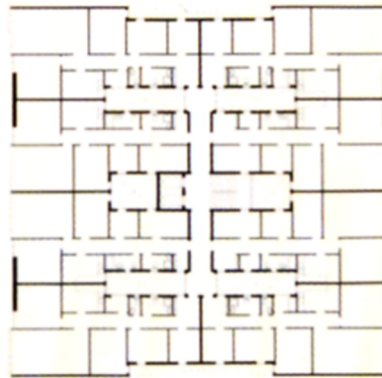
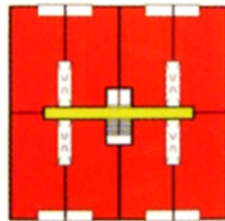


Foto 9: 8 viviendas por planta , 4 expuestas a la calle y 4 de patio.
(fuente "Cerdá i la Barcelona del Futur")

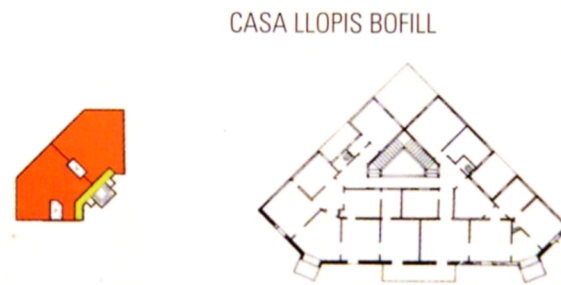
3.5.4. La esquina

En las parcelas de esquina la característica fundamental no viene determinada por la relación anchura-profundidad, sino por la diferencia entre la longitud de fachadas, el exterior, más grande, y el interior, más pequeña. Las variaciones en su forma,

²⁷ Textos sintetizados del capítulo Diversitat Tipologica del libro "L'Eixample Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona (2009) Cerdá i la Barcelona del futur. Realitat versus projecte"

determinada por la longitud de fachada exterior, rompen con la habitual dualidad exterior-interior para priorizar una de suela. La irregularidad de la esquina por el cambio de directriz acostumbra a concentrarse en los puntos centrales del edificio. El chaflán es seguramente el elemento diferencial desde el punto de vista tipológico respecto otros tejidos urbanos. En algunos casos, la edificación en chaflán es la adaptación del tipo, por deformación del interior o por adaptación a la fachada al ángulo de 45°, pero a menudo ha sido la oportunidad para el ensayo de modelos singulares en los cuales el patio interior es el protagonista.²⁸ (Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona 2009)

La presencia de esquinas singulares se presenta principalmente por la existencia de diagonales que cortan la malla con dimensionamiento regular.



*Foto 10: Planta tipo del chaflán, es una tipología de las muchos que hay.
(fuente "Cerdà i la Barcelona del Futur")*

3.5.5. El bloque

El bloque lineal y la torre son los tipos edificatorias de la ciudad moderna. Representan la autonomía de la edificación respecto del apoyo y el paradigma de la optimización de todos los requisitos higienistas, de producción y de eficiencia tipológica. Su implantación en el Ensanche está condicionada por la relación con la red, por la medida de la manzana y por el espacio intersticial generado diferente del espacio interior de manzana. (Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona 2009)

En la adaptación del bloque aislado al Ensanche podemos distinguir dos formas:

²⁸ Textos sintetizados del capítulo Diversitat Tipologica del libro "L'Eixample Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona (2009) Cerdà i la Barcelona del futur. Realitat versus projecte"

la ordenación de bloques aislados a la manzana, algunos de los cuales alineados en calle y otros dispuestos en el interior de la manzana. La poca profundidad del bloque lineal simple ofrece un aprovechamiento insuficiente por las edificabilidades tradicionales del Ensanche, por lo cual necesitará la colocación de bloques en el interior de la manzana o de mayores alturas. La torre es una tipología escasa que sólo encontramos en ubicaciones singulares y en esquina, tratada más como un hito. (Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona 2009)

La ordenación de la manzana semi-abierta con los bloques lineales alineados a vial, conservando la ordenación perimetral de la manzana ha sido un modelo con múltiples variantes adaptado a situaciones de edificabilidad diversa. Más recientemente en operaciones de menor edificabilidad podemos encontrar bloques lineales simples, con profundidades próximas a 12 m que se disponen únicamente en el perímetro de la manzana. Ocupan toda la longitud de la fachada y aportan variantes adaptadas a la singularidad a la esquina. Esta solución se produce casi con exclusividad en sectores del Ensanche, de desarrollo reciente con edificabilidad reducida y fruto de ordenaciones unitarias que aportan soluciones de patio de manzana público o comunitario.²⁹ (Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona 2009)

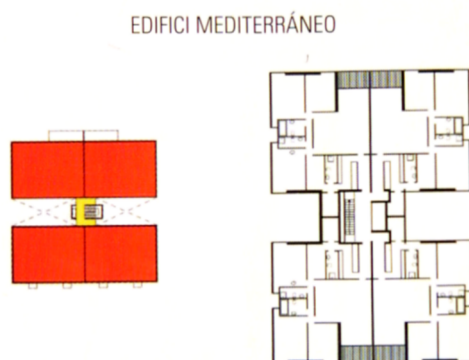


Foto 11: Planta tipo.
(fuente "Cerdà i la Barcelona del Futur")

Hoy el Ensanche puede ofrecer tipologías residenciales muy diversas y en constante adaptación a las necesidades residenciales del momento. Si bien está demostrado el predominio del uso no residencial en ciertos sectores del Ensanche. La construcción de la residencia de la Ensanche no ha seguido una evolución histórica y tipológica lineal ,

²⁹ Textos sintetizados del capítulo Diversitat Tipologica del libro "L'Eixample Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona (2009) Cerdà i la Barcelona del futur. Realitat versus projecte"

ciertamente podemos identificar tipologías como predominantes de ciertos momentos históricos, pero siempre hay presente la excepción sea para introducir modelos innovadores o bien para mantener los modelos históricos. En la explicación de las tipologías podemos ver proyectos de épocas bien alineadas, con lenguaje arquitectónico muy diverso, en las cuales las soluciones tipológicas no están tan alejadas.

3.6. Los barrios de Ensanche – datos generales

El actual Ensanche hoy se divide en 6 barrios, que definen el perímetro del Distrito.

El distrito del Ensanche es el más poblado de Barcelona, con el 16,4% de la población de la ciudad, y un peso ligeramente superior del número de hogares (17,2%). El índice de envejecimiento es de los más altos de la ciudad, con una esperanza de vida superior a la media y una tasa de natalidad inferior. El peso de la población inmigrada es superior al del conjunto de Barcelona con una composición con predominio de nacionalidades de la Comunidad Europea y la población asiática. Es un distrito con nivel de renta mediano alto, un nivel de estudios elevado, y más motorizado que la media. Un distrito de negocios con importante peso relativo de las oficinas y comercios, concentrando más de un tercio de la oferta hotelera de la ciudad, y buena parte de categoría alta.³⁰

(Ajuntament de Barcelona 2014)

Barrio	Poblacion (habitantes)	Superficie (hectares)	Densidad neta (hab/ha residencial)	Viviendas construidas antes de 1941 (%)	Immigracion (%total poblacion)	Valor catastral por local (€/m²)	Viviendas con superficie mas grande de 90 m² (%)
El Fort Pienc	33.202	92,9	944	29,2	18,9	730	30,6
La Sagrada Família	52.890	105,1	995	32,7	17,7	683	20,4
La Dreta de l'Eixample	43.609	212,3	384	65,4	18,5	827	60,0
L'Antiga Esquerra de l'Eixample	42.183	123,4	622	58,4	19,9	771	47,7
La Nova Esquerra de l'Eixample	58.559	133,8	876	33,7	17,0	742	33,7
Sant Antoni	38.742	80,1	917	49,2	19,0	663	30,0
Total Distrito Eixample	269.185	747,6	717	45,2	18,4	754	37,5
Total Barcelona	1.638.103	10.216,0	634	25,7	17,4	657	23,9

Tabla 2: Datos genéricos de la Eixample (fuente Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona. Datos: Censo de Población y Viviendas 2011. Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya)

³⁰ Datos extraídos del resumen anual de estadísticas del distrito Ensanche del Ajuntament de Barcelona www.bcn.cat/estadistica

Ensanche está distribuida a una superficie de 747,6 ha. Con una edificabilidad muy densa en algunos puntos. Sobre esta superficie están contruidos unos **7780 edificios** (según los datos de los últimos censos de vivienda), de los cuales 117936 son viviendas principales.

El total de viviendas principales en el Eixample es un **17,2%** de todas las viviendas principales en Barcelona, un porcentaje muy alto comparado con los otros 9 distritos. Por lo que se considera que el Eixample es la zona donde más se busca vivienda en la hora de comprar o alquilar.

3.7. El mercado inmobiliario en España

Sin duda ninguna estamos en tiempos que ya se nota el movimiento de la vivienda en España desde los últimos meses. Muchas son las evidencias de este factor. Las primeras señales del fenómeno se indican en la Variación interanual de los precios de vivienda libre.

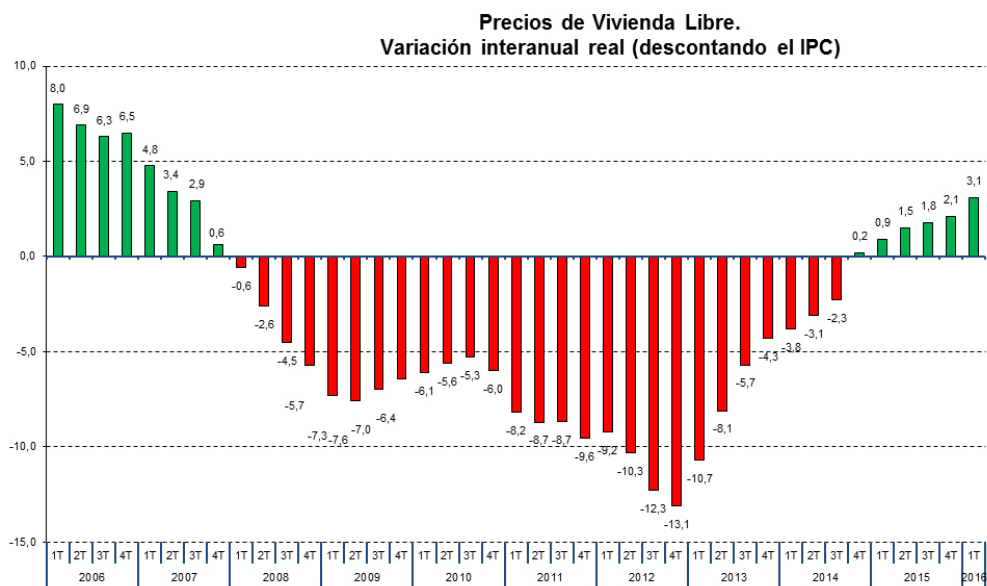


Tabla 3: Variación interanual real de los precios de vivienda libre (descontando el IPC) Ministerio de Fomento
Se nota una recuperación del precio a partir del último trimestre de 2014 . Otro factor de recuperación de los precios encontramos también en las estadísticas del INE

Se observa que las comunidades con el índice más alto son Madrid (7,3%), Baleares (7%) ,Ceuta (6,3) y Cataluña (5,9%).

Del gráfico anterior y la tabla se concluye que la subida se está acelerando durante 2015 y que es generalizada por las comunidades Autónomas. Para entrar en más detalles para comprobar con seguridad el mercado profundizaremos el estudio de mercado.

3.7.1. Las ventas actuales en el mercado

La venta de inmuebles depende como cualquier mercado de oferta y demanda. La oferta marca el stock de casas vacías disponible para la venta y las nuevas casas construidas.

Como se sabe, la oferta de vivienda española es amplia debido al stock de casas vacías, aunque la construcción de nuevos hogares se sitúa en niveles mínimos desde hace ya cinco años. En España los factores que afectan a la demanda no hacen sino avanzar en buena dirección, lo que explica el despegue de las ventas de casas ya durante 2014, tendencia que se afianza en 2015. Así, la financiación hipotecaria es abundante, los tipos de interés se sitúan en mínimos, el precio comparativo de la vivienda y el esfuerzo de compra se sostienen sobre pilares atractivos y sólidos, el empleo crece en casi 600.000 puestos al año, y la confianza de los consumidores se encuentra en máximos³¹, una combinación entre factores hacen que las viviendas empezara de “agotarse”, debidas a las circunstancias favorables que el mercado ofrece al consumidor, es decir que se ha creado un buen tiempo para realizar la compra de vivienda. (Arcano Valores 2015)

La crisis vio una fuerte reducción de ventas de hogares, que pasaron de 955 000 en 2006 hasta 300 000 en 2013 (menos de una tercera parte). En 2014 la recuperación estaba en ciernes, con 365k casas vendidas (21% más). A cierre del primer semestre de 2015 en España se vendían ante notario 190k casas (166k de segunda mano, 24k nuevas, en general el ascenso de ventas se ha concentrado en las primeras, no en las segundas), lo que arrojaba unas ventas anuales (últimos doce meses) de 383k, marcando una subida interanual de un 13% ³² (Arcano Valores 2015)

Tanto en Barcelona como en España el aumento de ventas de vivienda sigue el mismo crecimiento de los últimos años, para ver en más detalles las ventas de vivienda se

³¹ Análisis y textos extraídos del estudio “Análisis Macroeconómico, Arcano” (noviembre 2015)

³² Análisis y textos extraídos del estudio “Análisis Macroeconómico, Arcano” (noviembre 2015)

pueden analizar las ventas de vivienda de segunda mano y obra nueva. (anexos Tabla 7 y 8)

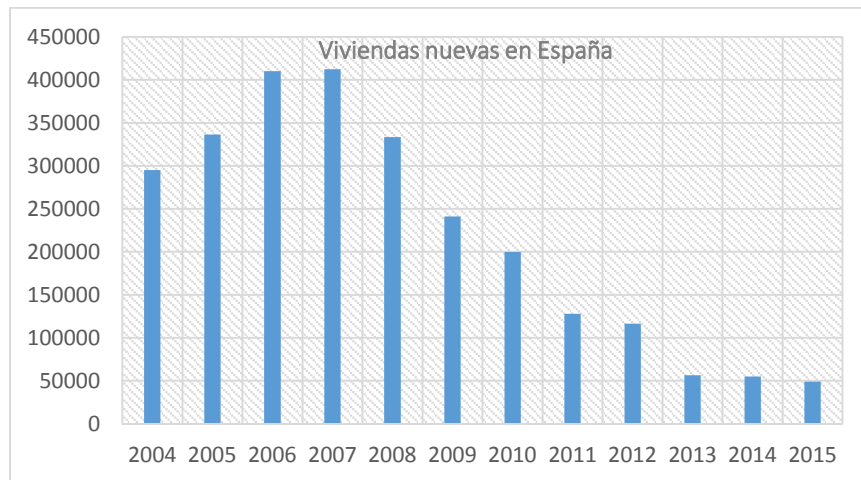


Tabla 4: Evolución de la venta de viviendas nuevas en España (Ministerio de Fomento)

El dato más sorprendente es que desde 2007 la cantidad de viviendas nuevas ha ido disminuyendo con el tiempo, hasta llegar a un poco menos de 50 000 viviendas en toda España, causando una falta de vivienda nueva, que siguiendo la gráfica con los años anteriores no podría cumplir la demanda , que ya desde 2013 ha bajado su estructura descendente. En cambio del agotamiento de vivienda nueva la vivienda de segunda mano aumenta sus ventas tal como se muestra en los datos del ministerio de Fomento para los últimos años.

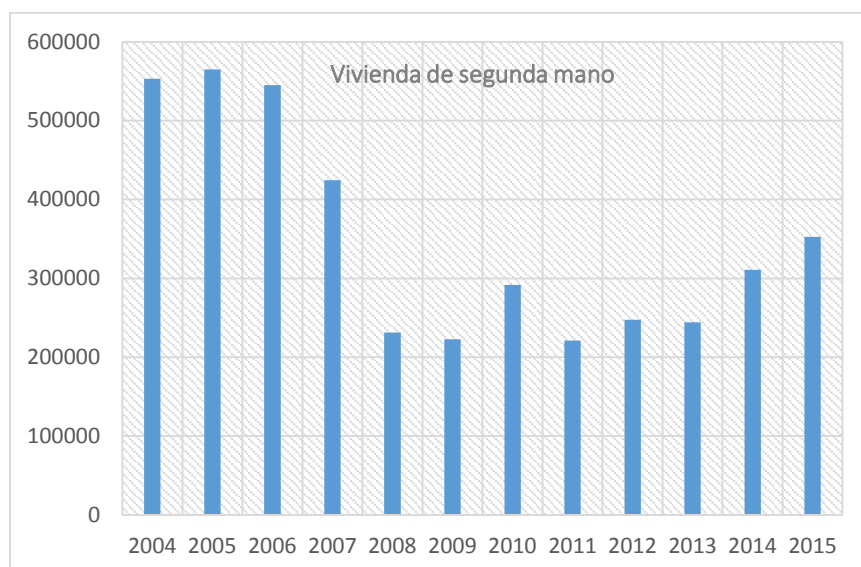


Tabla 5: Evolución de la venta de viviendas de segunda mano en España (Ministerio de Fomento)

En conclusión se puede determinar que la falta de vivienda nueva ha provocado que el consumidor se ha inclinado a comprar viviendas de segunda mano. Lo que en cadena ha hecho que los precios aumenten de las viviendas.

3.7.2. El stock de viviendas en España

El problema de la vivienda también ha venido con la demanda en los últimos años, lo que ha ocurrido es que ha disminuido significativamente el stock de viviendas.

Si en un país se producen más casas de las que se venden el stock de casas vacía sube, naturalmente. Esta situación se generó en España durante los años “buenos” en los que se construían muchas más casas de las que se vendían, generándose el problema del stock de vivienda vacía (que llegó a ascender a 650.000 unidades).³³ (Arcano Valores 2015)

También es importante precisar que una parte de este inventario, unas 150.000 casas, está construido en zonas donde posiblemente nunca se vayan a producir ventas, debido a la mala localización geográfica.³⁴ (Arcano Valores 2015)

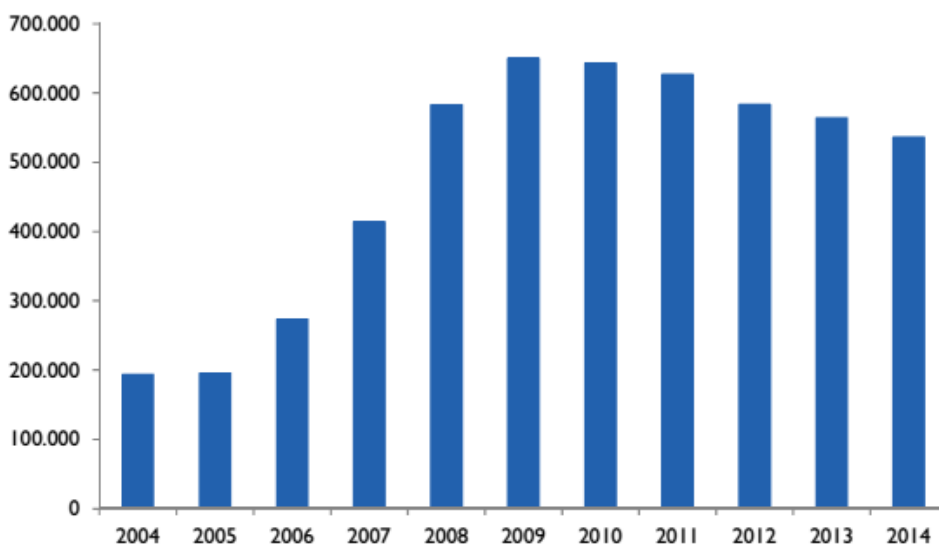


Tabla 6: Stock de vivienda vacía en España (Análisis Macroeconómico, Arcano)

Económicamente, cuando el stock de casas nuevas en venta se sitúa por debajo del stock natural se puede decir que hay escasez de vivienda nueva y viceversa, de igual forma

³³ Análisis y textos extraídos del estudio “Análisis Macroeconómico, Arcano” (noviembre 2015)

³⁴ Análisis y textos extraídos del estudio “Análisis Macroeconómico, Arcano” (noviembre 2015)

que el desempleo siempre se compara con el desempleo natural ³⁵ (Arcano Valores 2015)

Aunque parezca alto el stock de vivienda en España en realidad es insuficiente en algunas comunidades autónomas, que ya ven el fondo de las viviendas y el bajo interés a los consumidores, debido ya que algunas de las viviendas ya no son tan “nuevas” como el primer día de su construcción.

37

Lo que se observa entre las comunidades autónomas es que una pequeña parte de estos tienen un stock más que doble de la media, lo que hace creer que estas comunidades pueden llegar ni si quiera vender estos inmuebles, si han estado largo tiempo en el mercado. De todas formas los más perjudicados son las comunidades principales como Madrid y Barcelona entre otros, que están por debajo de la media 2,28 y media histórica 1,95. (tabla 12 anexos)

En conclusión, es obvio que las comunidades con falta de vivienda empezaran a producir más vivienda en el último momento, y para frenar la demanda aumentarán sus precios.

3.7.3. El stock de viviendas en Cataluña

No es gran número de vivienda que conserva Cataluña , que está por debajo de la media en España. Según el “ Estudi sobre els estocs d’habitatges a Catalunya 2013”³⁶ hecho por el Govern de la Generalitat , que se asuma a la preocupación de falta de vivienda, los datos en el estudio demuestran la localización detallada de todas las viviendas registradas sin vender inscritas a los registros de la Propiedad Mercantiles de Cataluña desde 2007 hasta julio 2012, cuando ha sido realizado el estudio. En el número de viviendas también están incluidas las viviendas que constan como propiedad de las entidades financieras i/o sus filiales inmobiliarias.

³⁵ Análisis y textos extraídos del estudio “Análisis Macroeconómico, Arcano” (noviembre 2015)

³⁶ Generalitat de Catalunya , Agència de l’Habitatge de Catalunya , Registradors de Catalunya “Estudi sobre els estocs d’habitatges a Catalunya” (Febrero 2013)

Demarcacions	Estocs	Estocs / 1.000 hab
Barcelona	46.142	8,3
Girona	10.315	13,5
Lleida	9.452	21,3
Tarragona	13.422	16,5
Catalunya	79.331	10,5

Tabla 7: viviendas registradas sin vender por territorio (fuente: Estudi sobre els estocs d'habitatges a Catalunya)

Con sus 46 142 viviendas Barcelona se ve con el coeficiente más bajo entre todos los territorios calculado con 1000 habitantes por vivienda. Lo que concluye que es un número muy bajo para una ciudad metropolitana de cerca 1 600 000 habitantes. En más profundidad estudiaremos las viviendas de stock en Barcelona y la necesidad de una vivienda de nueva construcción en los apartados siguientes.

3.7.4. Las hipotecas en España

La financiación hipotecaria es clave para explicar la demanda de vivienda. Las casas pueden estar baratas, pero si no hay financiación hipotecaria, no se generará demanda, y por lo tanto los precios no subirán. En épocas de crisis los bancos cierran el grifo hipotecario, lo que acentúa la caída de los precios de la vivienda. La enorme crisis financiera que vivió España está muy interrelacionada con la crisis de la vivienda.

Desde finales de 2012 España cuenta con un sistema bancario solvente y líquido, antesala de un cambio de actitud en la financiación. Los bancos precisaban no sólo de liquidez y solvencia, sino también de un cambio de ciclo en la economía y en el empleo, factores que se produjeron durante 2013. ³⁷ (Arcano Valores 2015)

El resultado es que durante 2014 los bancos abrieron el grifo del crédito (tabla 14 anexos), que se situaba en cotas mínimas. La financiación animó aún más a la economía, y ésta al empleo, lo que provocó un mayor nivel de financiación bancaria.

El resultado ha sido una fuerte subida del volumen de nuevo flujo hipotecario. Durante 2015 esta tendencia de crecimiento cercano al 25% se mantiene, pero en cualquier caso las cantidades absolutas de flujo de nuevo crédito aún pueden experimentar fuertes subidas los próximos años.

³⁷ Análisis y textos extraídos del estudio "Análisis Macroeconómico, Arcano" (noviembre 2015)



Tabla 8: Fuente INE (marzo 2016)

3.7.5. El Desempleo en España

El mercado inmobiliario residencial está íntimamente correlacionado con el mercado laboral.

La relación entre precios de casas y el desempleo es inversa, como se puede contemplar en la siguiente tabla. (Arcano Valores 2015)

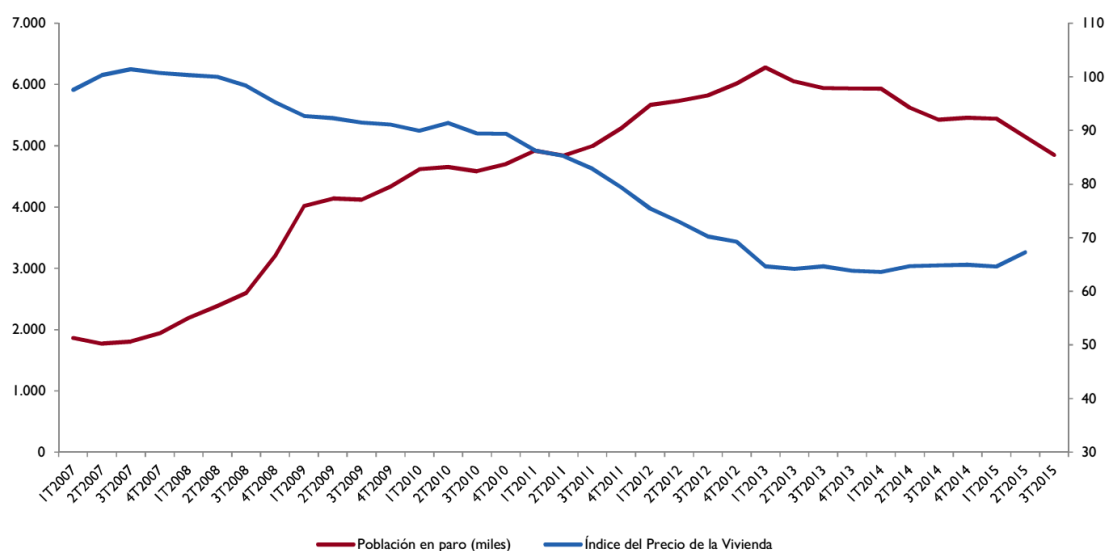


Tabla 9: fuente Análisis Macroeconómico, Arcano (datos Banco de España 2015)

Sin embargo, la reforma laboral de 2012, que intenta atajar esta disfunción del mercado español, haciendo más fácil la contratación y el despido, la mejora de confianza durante 2013 y la recuperación del crecimiento durante 2014 han supuesto un cambio de ciclo muy positivo para el mercado laboral. Durante 2014 España era responsable del 80% de

la reducción del desempleo de la zona euro (500.000 parados menos), y para el tercer trimestre de 2015 España podía anunciar que la reducción anual de desempleo se situaba en 577.000 personas³⁸ (Arcano Valores 2015)

Conclusión del estudio de mercado español

Sin duda el mercado ha mejorado mucho desde los últimos años, debido a gran parte de las reformas laborales y la relajación de los bancos para financiar el consumidor. Ese factor ha cambiado mucho el deseo de obtener una vivienda a un buen precio. A causa de esto el disparo de préstamos ha causado que las viviendas suban los precios, algo que continuara en los próximos años a causa de las buenas condiciones que ofrecen los consumidores.

3.8. La Demanda de vivienda en el Ensanche

El alquiler de una vivienda es igual de importante que de una compra, el precio siempre esta co-relacionado a causa de que si uno de los precios sube el otro también tiende a subir.

3.8.1. El alquiler de vivienda en Barcelona y Ensanche

El aumento de los precios y la falta de oferta son los principales obstáculos para encontrar un piso de alquiler en Barcelona. Durante el último año, el coste medio del alquiler en Barcelona se ha incrementado un 6,78%, según datos de la secretaría de Vivienda y Mejora Urbana de la Generalitat y datos según portales de alquiler y venta.³⁹ (Arcano Valores 2015)

Solo desde Julio 2015 hasta mayo 2016 los precios de alquiler de vivienda por m² han subido con unos 15%. Una cifra que se dispara hacia los dos dígitos si se consultan estudios realizados por portales inmobiliarios como idealista⁴⁰, que constata una variación interanual en el primer trimestre de 2016, la mayor del país. No en vano la

³⁸ Análisis y textos extraídos del estudio “Análisis Macroeconómico, Arcano” (noviembre 2015)

³⁹ Artículo de idealista.com Por qué cada vez es más difícil encontrar piso de alquiler en Barcelona (mayo 2016)
<http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2016/05/27/742264-por-que-cada-vez-es-mas-dificil-encontrar-piso-de-alquiler-en-barcelona>

⁴⁰ El alquiler de vivienda en Barcelona, cada vez mas cotizado (junio 2016)
<http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2016/06/01/742326-el-alquiler-de-vivienda-en-barcelona-cada-vez-mas-cotizado>

Ciudad Condal se consolida como la capital española más cara para alquilar. (tabla 17 anexos)

Si nos fijamos en los precios anuales obtendremos una curvatura muy crecente desde enero 2014, empezando con el valor más bajo de este mes.

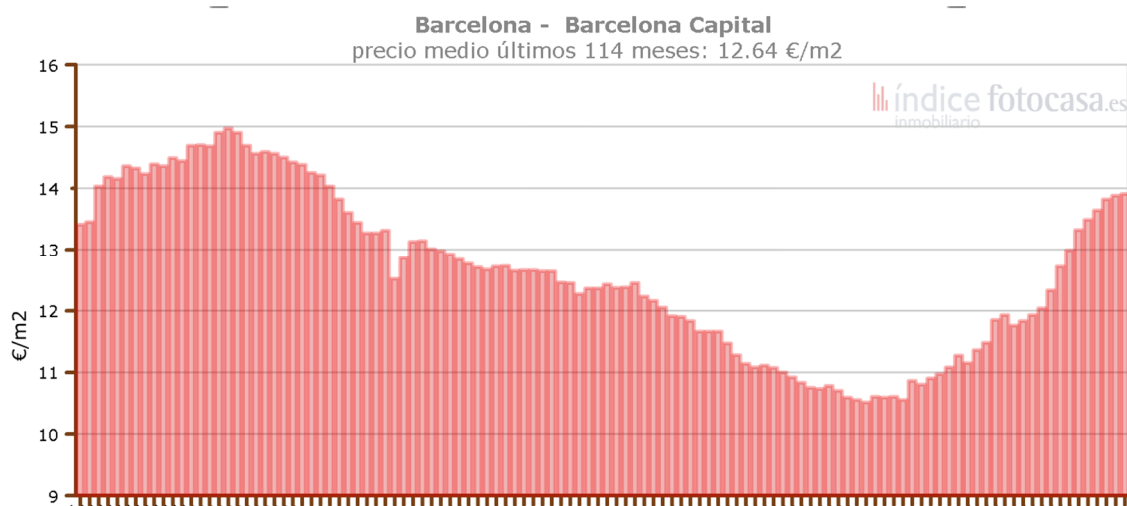


Tabla 10: Precios medios de alquiler de vivienda en Barcelona Capital en €/m² desde diciembre 2006 hasta mayo 2016 (fuente fotocasa.es)

El valor más bajo de alquiler en la capital de Barcelona según el portal de fotocasa ha sido en el mes de enero 2014. Al observar bien la gráfica global de alquiler se nota el brusco aumento de precio para los últimos 29 meses, lo que supone de 1 a 3% de aumento del precio por mes, respecto el mes anterior. La curvatura que se forma en la subida del precio no se corresponde con la “suave” bajada que ha habido antes del 2014. El precio llega a ser muy próximo al precio más alto de Barcelona desde hace tiempo.

La comparación con la Eixample no deja de ser diferente con la de Barcelona Capital. (tabla 19 Anexos)

El precio más bajo en Eixample aparece desde el mismo mes de Enero 2014, que aunque sea el más bajo de la Zona 10,8 €/m² es más alto que la media de Barcelona. A finales de mayo el precio en Eixample llega el mas alto de Barcelona por debajo de barrios como Sant Gervasi. Que el precio llega ser el mas alto de Barcelona con 15,5 €/m². (tabla 20 anexos)

Para darnos la idea global sobre el alquiler de Eixample , podemos analizar los contratos de alquiler en la zona de Eixample comparándolos con los de Barcelona. Según los datos estadísticos del Ajuntament de Barcelona , los contratos de la Eixample han sido desde

año 2000 20% de la totalidad de los contratos en Barcelona , con un aumento siempre creciente hasta las fechas de hoy , para llegar a ser próximamente un 30% de todos los contratos. Los datos se representan gráficamente. (Tabla 21 anexos)

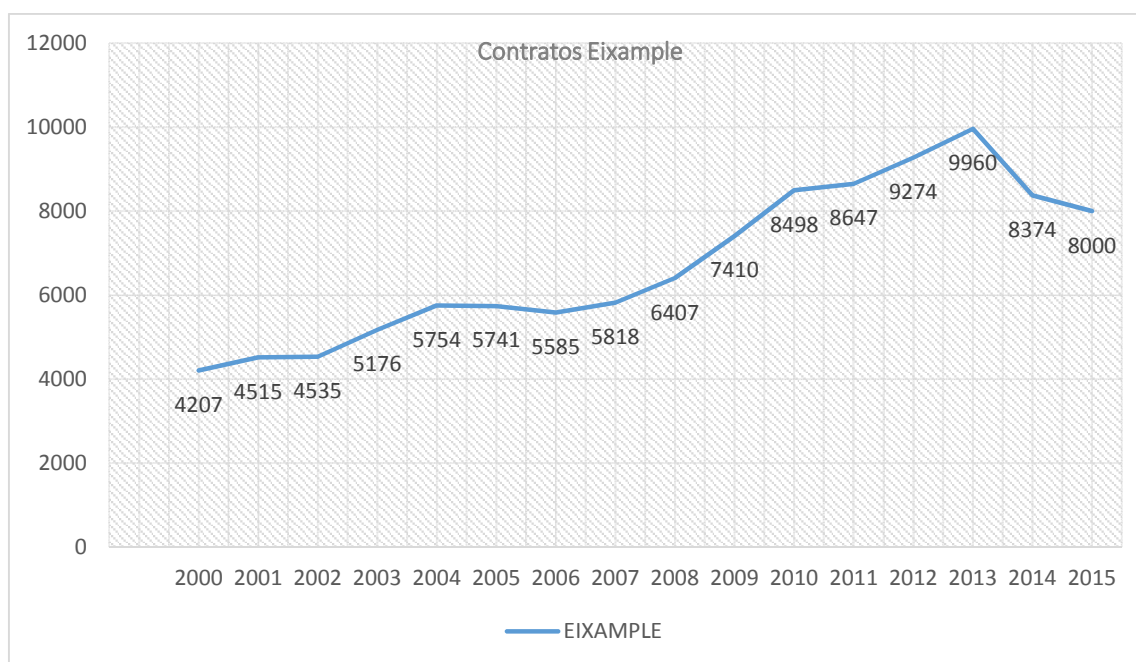


Tabla 11: Contratos de alquiler de Eixample , (elaboración propia, datos: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona., datos: Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya)

Se observan datos en crecimiento absoluto hasta mitades de 2013. El precio entre este periodo ha podido a duplicarse. A pesar de que los contratos empiezan a caer desde su punto más culminativo este efecto podría producirse a causa de otras circunstancias producidas durante este año, como por ejemplo el aumento de venta de viviendas en este periodo a causa de los que muchos bancos que han sacado a venta sus inmuebles, por otro lado muchos alquileres han dejado de ser rotativos. Gran parte de influencia sobre este aspecto está jugando el desempleo. Es decir que cuando más desempleo hay los precios bajan y el efecto reverso.

Tal como se comenta en algunos artículos en portales como idealista (idealista.com 2016 junio) , comentan la fuerte competencia entre futuros inquilinos por hacerse con un contrato de alquiler ha acortado drásticamente los plazos que las viviendas permanecen en el mercado. En muchos casos el periodo de vida de un anuncio en internet portales es de tan solo horas, un fenómeno conocido como alquileres inmediatos, según ha anunciado el análisis elaborado por idealista. El análisis indica que

la rapidez con la que se alquila una vivienda en algunas viviendas llega ser 48 horas, llamándolos alquileres inmediatos.

La demanda de vivienda por barrios para los últimos dos años se puede representar en tabla 23 en los Anexos . Aunque se presenta un bajada de la demanda de alquiler respecto al año 2014 , este fenómeno podría causarse a que muchos consumidores han decidido a comprar una vivienda en vez de alquilarla , dado que a partir de 2013 ya los bancos han empezado a financiar mejor las viviendas. Algo que se comenta en un artículo de idealista⁴¹ (idealista.com 2016 junio) por el expertos Sergio Nasarre “Otra cosa es que encuentres una vivienda en alquiler por 900 euros y que otra vivienda de las mismas características la puedes comprar por 900 euros al mes de hipoteca. Entonces habrá gente que piense que es tirar el dinero...”

3.8.2. La compraventa de vivienda en Barcelona y Ensanche

Ensanche no es un distrito solo de alquiler de vivienda, tal como estaba pensada al su principio con viviendas destinadas a renta. Los últimos datos apuntan un fuerte crecimiento de demanda de vivienda en la venta de viviendas en Barcelona. En portales de venta de inmuebles y análisis realizados por estos resulta que un 15,2% de las viviendas en Barcelona llevaban menos de 1 mes para ser vendidas, mientras casi un 50% han podido venderse en menos de tres meses. ⁴² (idealista.com 2016 mayo)

Solo en el primer trimestre de 2016 en Barcelona se llevan 10 841 transacciones Inmobiliarias (datos Ministerio de Fomento primer trimestre) de viviendas de segunda mano, que es el valor más alto en estos momentos después de la crisis producida en 2007. Con valores aproximados ha acabado el último trimestre del año pasado.

El número de compraventas no se reparte de modo uniforme en todos los distritos de la ciudad. Eixample fue donde se produjeron más compras. Los datos del artículo en idealista (idealista.com 2016 mayo) apuntan que para 2016 en el primer trimestre las

⁴¹ El alquiler de vivienda en Barcelona, cada vez más cotizado

<http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2016/06/01/742326-el-alquiler-de-vivienda-en-barcelona-cada-vez-mas-cotizado>

⁴² El 50% de las casas vendidas en Barcelona dura menos de 90 días en el mercado

<http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2016/05/20/742177-el-50-de-las-casas-a-la-venta-en-barcelona-dura-menos-de-90-dias-en-el-mercado>

ventas se han producido de la siguiente manera. Eixample 22,8% , seguido por Sant Martí (16,5%), Horta Guinardó (13,9%) y Gràcia (11,4%).

Datos más antiguos pueden mostrar la evolución del precio de Barcelona Capital y Eixample que nos podrían ayudar a entender la demanda de vivienda. Aunque el cambio no es tan brusco como el de alquiler de vivienda.

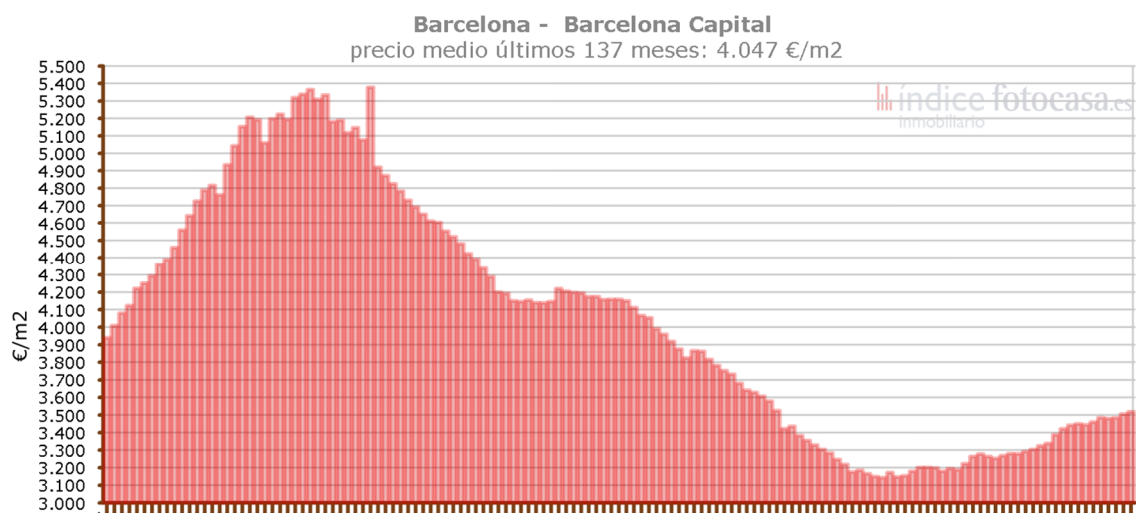


Tabla 12: Precios medios de venta de vivienda en Barcelona Capital en €/m² desde 2005 hasta mayo 2016 (fuente fotocasa.es)

Hace tiempo el precio medio de vivienda más alto en Barcelona llegaba a los 5400€/m², y bajando lentamente después de la crisis en 2007.

El precio más bajo de venta de vivienda ha tocado entre Septiembre y Diciembre de 2013 con 3150€/m² (tabla 25 Anexos). Después de los cuales el precio empieza a subir ligeramente.

El precio más bajo en Eixample ha llegado en Febrero de 2013 de unos 3400€/m² (tabla 26) , que es por encima de la media de Barcelona. Después de los que los precios empiezan a subir.

Los datos estadísticos del Ajuntament de Barcelona (Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona 2015) también apuntan a fuerte crecimiento de búsqueda de vivienda en el distrito de Eixample según las graficas que representan. Con dominio de compraventa de vivienda en Sant Marti, Eixample es la segunda zona donde más se ha vendido. (Tabla 27 Anexos)

Eixample en 2015 ha sido la segunda zona con viviendas más vendidas, a pesar de sus altos precios de m² , comparados con Sant Martí donde el precio es con más de 1000€/m² mas economico. (tabla 28 anexos) Resultados parecidos se obtienen con 2014 y 2013. (Tabla 29, 30 , 31 y 32 Anexos)

Eixample ha vendido menos vivienda en 2014 que 2015 , lo que predice que hay un fuerte interés , que se demuestra en 2016 con el primer trimestre de ventas.

En 2014 el precio mas alto es de Sarria-Sant Gervasi , seguido con una variación muy baja por Eixample.

En 2013 en Eixample el precio de vivienda es el más alto de toda Barcelona, con ventas ligeramente más bajas que Sant Martí .

A pesar de su precio alto en Barcelona, Eixample sigue siendo el lugar más preferido de realizar una compra de vivienda. Se concluye que en Eixample hay muy poca vivienda de nueva construcción, y mayormente la compra de vivienda es de segunda mano.

En general el precio medio de vivienda en 2013 ha sido 274 100€ , 2014 – 307 600€ y en 2015 ha podido llegar a 326 600 € y en abril 2016 ha podido aguantar este precio de 324000€ por vivienda. ⁴³ (idealista.com 2016 mayo)

3.8.3. Factores que afectan la vivienda en Eixample

Dadas las circunstancias Eixample se encuentra entre una demanda constante y imparable tanto por alquiler como de venta. Por un lado las viviendas de nueva construcción ya casi no se notan en la zona, dada la falta del solar, o si existe alguna obra muy singular está a las periferias del distrito. Por otro lado si miramos las características de Barcelona por visados durante los últimos años podemos observar la deficiencia de vivienda nueva en Eixample.

⁴³ El 50% de las casas vendidas en Barcelona dura menos de 90 días en el mercado
<http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2016/05/20/742177-el-50-de-las-casas-a-la-venta-en-barcelona-dura-menos-de-90-dias-en-el-mercado>

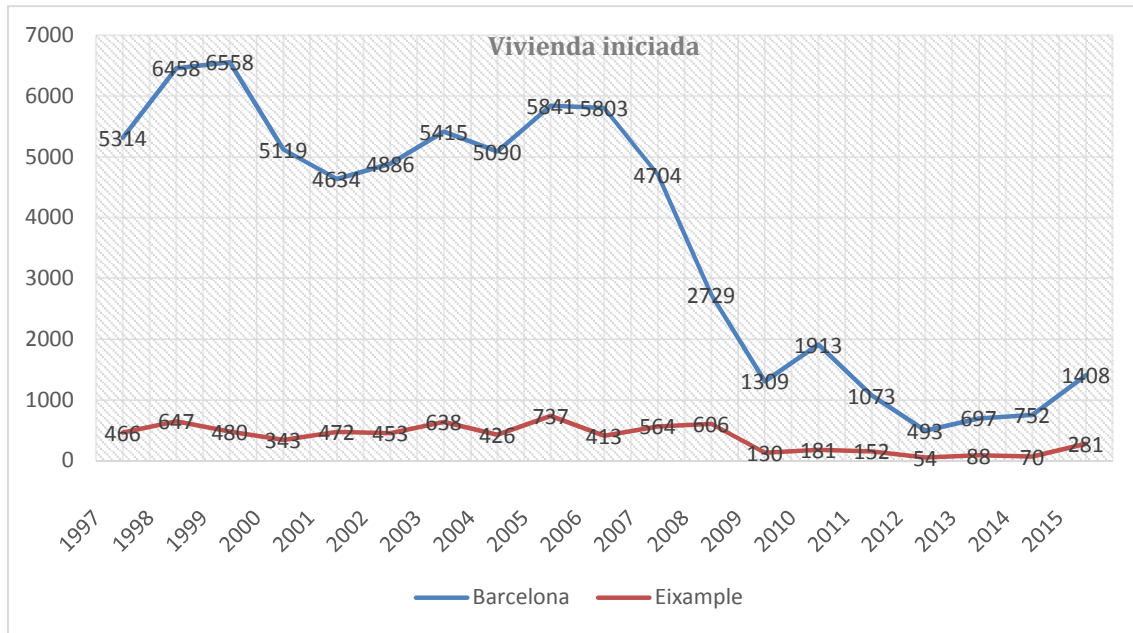


Tabla 13: Indicador elaborado por la DGAiH de la Generalidad de Cataluña. Se consideran viviendas iniciadas los contabilizados a los proyectos visados del Colegio de Aparejadores (elaboración propia, datos: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona., datos: Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya)

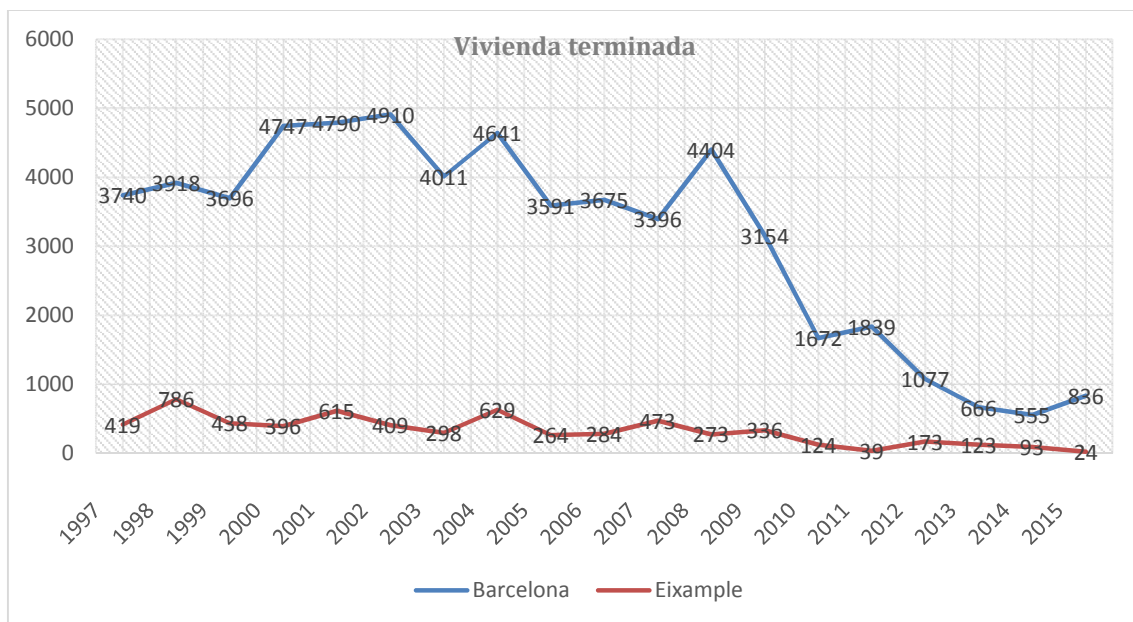


Tabla 14: Indicador elaborado por la DGAiH de la Generalidad de Cataluña. Se consideran viviendas terminada los contabilizados los Certificados finales de obra del Colegio de Aparejadores.(elaboración propia, datos: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona., datos: Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya)

(tabla 33) El fuerte descenso de visados en Barcelona a partir de 2007-2008 ha frenado la construcción, aun así Eixample no se ha visto muy afectada por ese aspecto, sino que ha hecho un pequeño “bajon” en el visado de proyectos. Los datos indican subida en 2015 en un porcentaje de 20% de la totalidad en Barcelona, un porcentaje muy alto para

esta zona. Este último porcentaje se debe al cambio de la vivienda que se está realizando en Eixample por parte de las viviendas y/o edificios que cambian de uso. El ejemplo claro esta en los últimos 5 años.

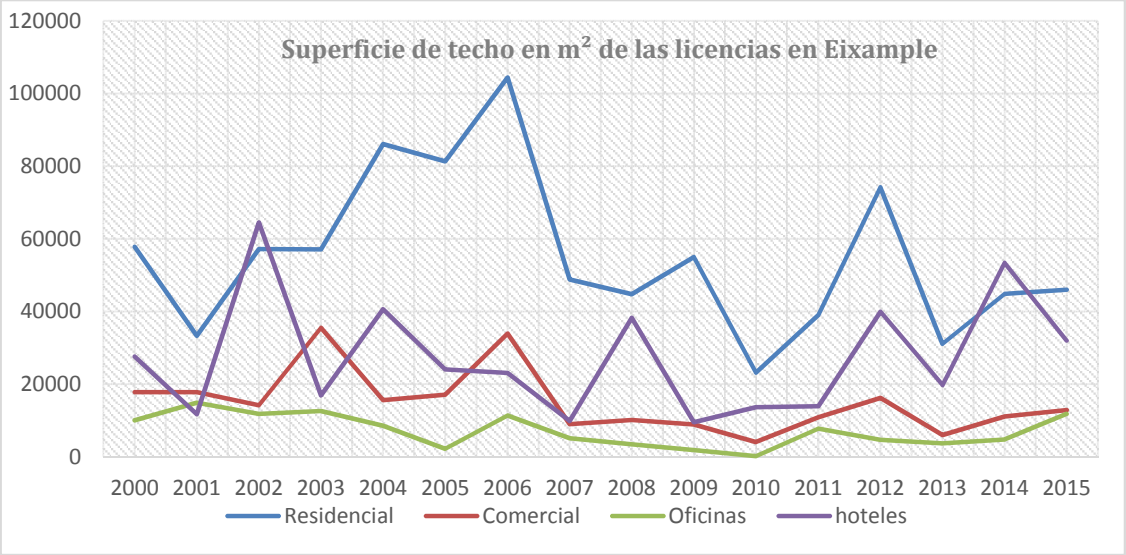


Tabla 15: Superficie de techo calculado según las licencias solicitadas en Eixample (elaboración propia, datos: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona., datos: Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya)

En el diagrama se observan las 4 tipologías de licencias más solicitadas en el Eixample, donde se ve que igual cuando afecte un sector en cadena se afecta y el otro. Con pequeñas diferencias es el sector Hotelero, la curvatura o las solicitudes desde 2010 se ven muy incrementados en respecto con las de Residenciales que normalmente presentan un porcentaje mayor a las hoteleras incluso sobrepasando ese en algunos puntos. En resultado de esto, viviendas se han convertido en los últimos años a establecimientos hoteleros, hoteles-apartamentos o pensiones. Con unos datos registrados crecientes con diferencia de los últimos 5 años a 50%. (tabla 36)

La tipología de actividad según superficie catastral muestra una especialización relativa como distrito de negocios, con un peso de las oficinas muy superior a la media de ciudad, como también pasa con el comercio y en menor medida con el turismo y hotelería. El peso de la industria también es importante al Ensanche, superior al 20% del total de superficie destinada a actividad al distrito, a pesar de ser inferior al del conjunto de la ciudad.

Una porción significativa de los hoteles y el turismo de Barcelona ocurre en Eixample. A causa de que la mayoría de las atracciones turísticas están en Eixample y la ubicación central son factores importantes. Por lo que la influencia turística se destaca en Eixample con el tiempo , el resultado es un tercio de los hoteles en Barcelona se encuentran en Eixample.

4. Las características de los Barrios de Ensanche

4.1. Condiciones urbanas en L'Antiga Esquerra de l'Eixample

L'Antiga Esquerra de l'Eixample creció originalmente en torno al edificio de la Universidad de Barcelona, y es la parte que primero se urbanizó a ese lado del Ensanche. La instalación de la Facultad de Medicina y el Hospital Clínic, a principios del siglo XX, contribuyó al desarrollo del territorio y le dio la personalidad dinámica y comercial que lo define hoy en día. Un barrio para disfrutar del paseo, las compras y el ocio. Otro de los núcleos iniciales de L'Antiga Esquerra de l'Eixample fue un mercado al aire libre llamado del Nitot, que acabó dando nombre a una amplia zona de restauración y entretenimiento. Fiel a ese espíritu de sus comienzos el barrio completa, en un estilo más informal, la oferta mundialmente célebre de sus vecinos de la Dreta del Eixample. La peatonal Enric Granados define la zona a la perfección: galerías de arte, restaurantes, terrazas y público de todas las edades animando el recorrido .La parte más próxima al centro acoge una población con un nivel de vida elevado. Solo las zonas exclusivas de la parte alta, además de la Dreta de l'Eixample, el Forum y la Vila Olímpica la superan en renta familiar. La inmigración, que ha ido creciendo en los últimos años, fundamentalmente de países europeos, con Italia y Francia a la cabeza, se hace notar en el ambiente distendido y cosmopolita de las calles y los restaurantes. Se puede pasear a cualquier hora por la zona con una sensación de total seguridad. Las cifras de delincuencia son comparables a las del resto del Ensanche, e incluso muestran una mejor evolución. El área cuenta con equipamientos de todo tipo: un buen número de centros educativos, bibliotecas y centros cívicos, algunos instalados en preciosos edificios históricos como el Centre Cívic de la Casa Golferichs. La zona de ocio nocturno está centrada en torno a la calle Aribau. El resto del vecindario, como el Ensanche en su conjunto, no es excesivamente trasnochador. En pocas palabras la excelente calidad de

vida, bien comunicado, sobresaliente oferta de servicios. El barrio lo tiene todo para quienes prefieren los encantos del centro urbano.⁴⁴ (Los mejores barrios para vivir en Barcelona 2016)

Los datos de la renta familiar de la L'Antiga Esquerra de l'Eixample para 2014 apuntan a un barrio con la segunda renta más alta de Eixample, manteniéndose durante los últimos años.

Indice RFD Barcelona = 100							
Renta familiar año	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
l'Antiga Esquerra de l'Eixample	122,8	122,6	125,9	121,3	119,2	125,1	127,8

Tabla 16: Tabla del índice de renta familiar (fuente <http://barcelonaeconomia.bcn.cat/>)

4.1.1. Viviendas principales según régimen de tenencia

Un total de 17932 viviendas que se distribuyen a 123,4 ha y forma un 16.5% de la superficie total de la Eixample. Según las características del barrio se observa que un poco más de la mitad de las viviendas están en posesión propia 51% y la menos de la mitad son de alquiler 43%. (tabla 38 anexos)

4.1.2. El tamaño de la vivienda

Las viviendas igual que en Dreta de l'Eixample, presentan características similares, viviendas con grandes superficies con 3 y más habitaciones. La mayor parte de las viviendas son entre 60-90 m² y seguidos por 91-120m², considerablemente viviendas grandes. (tabla 39)

4.2. Condiciones urbanas en Dreta de l'Eixample

La dreta de l'Eixample era a principios del siglo XX un barrio burgués, muchos de los cuales se marcharon a vivir a la zona alta, a pesar de esto el barrio sigue siendo un lugar acomodado, de clase media-alta. Los pisos en general son grandes y con un alto porcentaje de antigüedad. En la dreta de l'Eixample se pueden encontrar todo tipo de servicios para cubrir las necesidades de la buena calidad de vida, centros médicos y grandes hospitales cercanos (en l'Esquerra de l'Eixample se encuentran el Hospital Clínic

⁴⁴ Artículo Los mejores barrios para vivir en Barcelona <http://www.mejoresbarrios.es/barcelona/>

y el Hospital Universitari del Sagrat Cor). Hay una gran cantidad de escuelas en la zona, sobretodo escuelas concertadas (18) y privadas (16) frente a tan sólo 5 escuelas públicas. Destaca entre otros la Escuela de Música en la calle Mallorca (educación universitaria). La zona cuenta con unos de los comercios más prestigiosos de Barcelona prueba de ello son El Passeig de Gràcia y la Rambla de Catalunya (con tiendas de diseñadores internacionales). Los bares, restaurantes, supermercados y comercios están en una densidad suficiente para el consumidor para no desplazarse a grandes distancias. Edificios emblemáticos y de gran importancia en la ciudad como la Bolsa de Barcelona, residen en la zona de la Dreta de l'Eixample. Encontramos la mayor concentración de arquitectura modernista (como la Casa Batlló o la Casa Milà entre otros), galerías de arte (como la Fundació Antoni Tàpies) o museos (como el Museu Egipci). En la zona más céntrica encontramos grandes comercios, oficinas y viviendas de lujo.⁴⁵ (Los mejores barrios para vivir en Barcelona 2016)

Es un barrio caro para vivir, especialmente para una persona sola si decide a alquilar o comprar vivienda.

Los datos de la renta familiar para 2014 son los más altos de Eixample con 165.3 puntos con un crecimiento constante durante los últimos años. La calidad de vida en este barrio es la más alta.

Indice RFD Barcelona = 100							
Renta familiar año	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Dreta de l'Eixample	138	143,6	144,1	151,7	150,1	165,7	165,3

Tabla 17: Tabla del índice de renta familiar (fuente <http://barcelonaeconomia.bcn.cat/>)

4.2.1. Viviendas principales según régimen de tenencia

Con un total de 18660 viviendas que se distribuyen a 212,3 ha Dreta de l'Eixample forma casi un 30% de la superficie total de la Eixample. Según las características del barrio se observa que un poco menos de la mitad de las viviendas están en posesión propia 48% y la otra mitad de alquiler 46%. (Tabla 41 Anexos)

⁴⁵ Artículo Los mejores barrios para vivir en Barcelona <http://www.mejoresbarrios.es/barcelona/>

4.2.2. El tamaño de la vivienda

Con una variación equilibrada de tamaño de viviendas , la Dreta de Eixample tiene viviendas para cualquier tipo de necesidad, por lo que la variación de los habitantes variara mucho. (Tabla 42 Anexos).

El parque de vivienda grande es mucho mayor comparado con el resto de barrios, con unas cifras aproximadas de 9 000 viviendas con mas de 100m² , se considera que en esta zona dada la ubicación viven más familias.

4.3. Condiciones urbanas en La nova Esquerra de l'eixample

Antiguamente formaba parte de un solo barrio llamado la Esquerra de l'Eixample. Fue a partir de los años 30 del s.XX cuando se empezó a remodelar la estructura del barrio. Construyendo nuevas viviendas y equipando la zona con servicios de todo tipo. Pueden encontrarse edificios emblemáticos como la antigua fábrica Can Batlló, actualmente convertida en la escuela Industrial, el parque Joan Miró donde se encontraba el antiguo matadero y el centro comercial Las Arenas, antigua plaza de toros del mismo nombre. Los precios de las viviendas pueden oscilar mucho, encontramos ofertas que están por debajo de lo que es habitual en otras zonas del distrito de l'Eixample aunque depende del tipo de vivienda que estemos buscando. El barrio tiene una gran diversidad de fincas, aunque la estructura de las manzanas sea similar, cada edificio tiene sus particularidades en función del momento y propósito de su construcción. Es por eso que podemos encontrar desde viviendas muy grandes con varias habitaciones hasta pisos de un solo ambiente ideales para parejas o estudiantes. Al estar situado en el centro dispones de una gran cantidad de servicios a tan solo unos minutos a pie. Dispone de escuelas, hospitales, centros de salud, mercados y otros lugares de ocio. Entre sus habitantes encontramos una gran variedad de personas de familias con niños (es el barrio con mayor número de familias con menores y de viviendas de propiedad con hipotecas en Eixample). El mayor número de solteros también está reflejado en este barrio. Entre los jóvenes se puede ver en la hora de elegir vivienda comparten piso o tambien parejas jóvenes. (datos estadísticos analizados Ajuntament de Barcelona) Hay una ambiente agradable y cosmopolita que lo convierte en un barrio donde conviven todo tipo de personas. También es conocido por su vida nocturna. Esta zona de Barcelona es

conocida por su ambiente gay friendly, algunos de sus locales están dirigidos específicamente a este colectivo. A pesar de ser una zona de marcha nocturna no es un barrio muy ruidoso durante la noche. Los aspectos mejor valorados de este barrio son su buena situación, el ambiente abierto y cosmopolita y la gran cantidad de servicios que están a disposición. Sus habitantes presumen de poder desplazarse a pie a todos lados y de la buena convivencia entre sus vecinos.⁴⁶ (Los mejores barrios para vivir en Barcelona 2016)

la Nova Esquerra de l'Eixample es uno de los barrio que ha bajado su renta familiar durante los últimos años, intentado a recuperar este valor.

Indice RFD Barcelona = 100							
Renta familiar año	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
la Nova Esquerra de l'Eixample	116,6	114,3	115,2	107,7	105,9	108,6	109,1

Tabla 18: Tabla del índice de renta familiar (fuente barcelonaeconomia.bcn.cat/)

4.3.1. Viviendas principales según régimen de tenencia

Con un total de 27115 viviendas que se distribuyen a 133,8ha forma 17,9% superficie total de la Eixample. L'Nova Esquerra de l'Eixample es el barrio con mas viviendas en el Destrito. Según las características del barrio se observa que con unas 16180 viviendas en propiedad están en posesión propia y la otra mitad y unas 9000 viviendas de alquiler.(Tabla 44 Anexos)

4.3.2. El tamaño de la vivienda

Viviendas de tamaño medio se pueden encontrar en la zona de L'Nova Esquerra con mayor poarte por las viviendas entre 60 – 90 m2. (Tabla 45 Anexos)

Hay mucho menos viviendas de tamaño grande con diferencia del barrio de la Dreta y Antuga Eixample. La vivienda está más concentrada en una vivienda familiar de dos a tres habitaciones, lo que es suficiente para una familia para establecerse.

4.4. Condiciones urbanas en Sagrada familia

En el extremo norte del actual distrito del Eixample, el antiguo Poblet se reducía a un pequeño grupo de casas en medio del campo hasta que, a principios de siglo XX, tomó

⁴⁶ Artículo Los mejores barrios para vivir en Barcelona <http://www.mejoresbarrios.es/barcelona/>

cuerpo un barrio obrero en torno a las numerosas industrias que fueron a instalarse allí. Hoy la zona, reconvertida en burguesa, se articula alrededor del monumento de Antoni Gaudí , rompiendo el dibujo cuadriculado del Eixample. A medida que las antiguas fábricas trasladaban su producción al extrarradio, el barrio se ha ido contagiando casi inadvertidamente con el espíritu de clase media del distrito. Los indicadores de nivel de vida se sitúan ligeramente por debajo del conjunto del Eixample, pero por encima las cifras para el total de Barcelona. La inmigración también ofrece unos datos muy semejantes a los del distrito, si bien China ocupa el lugar de Italia a la cabeza de los lugares de procedencia, y Perú sustituye a Francia en el tercer puesto. Con el traslado de los populares Encants al otro lado de la Plaça de les Glòries comenzó el proceso de remodelación que debe sustituir en unos años el anillo viario por un enorme parque acompañado con viviendas de nueva construcción. Se trata de una zona bien comunicada con el transporte público. Además, cuenta con un buen número equipamientos públicos y un próspero sector comercial. El barrio ya deja de ser tan céntrico que los otros. Lo más destacado es la arquitectura y la tranquilidad del barrio.⁴⁷ (Los mejores barrios para vivir en Barcelona 2016)

En estos momentos el barrio de Sagrada Familia tiene la renta más baja de Eixample , de 92,4 % , que está bajando desde los últimos años, por lo que se convierte en la zona menos atractiva por de clase más alta. En resultado de esto los precios son más bajos de los inmuebles dada a la baja demanda de vivienda.

Indice RFD Barcelona = 100							
Renta familiar año	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
la Sagrada Familia	100,7	98,4	97,3	96,1	95,3	97,5	92,4

Tabla 19: Tabla del índice de renta familiar (fuente barcelonaeconomia.bcn.cat/)

4.4.1. Viviendas principales según régimen de tenencia

Con un total de 23509 viviendas que se distribuyen a 105,1ha forma 17,1% superficie total de la Eixample. Sagrada familia es el segundo barrio con más viviendas en el Destrito. Según las características del barrio se observa que con unas 16180 (63%)

⁴⁷ Artículo Los mejores barrios para vivir en Barcelona <http://www.mejoresbarrios.es/barcelona/>

viviendas en propiedad están en posesión propia y unas 7000 (31%) viviendas en alquiler. (tabla 47 Anexos)

4.4.2. El tamaño de la vivienda

Predominan las viviendas pequeñas con un alto porcentaje de viviendas entre 31 y 60 m². La mayor cantidad de viviendas esta entre 61 y 90 m². (Tabla 48 Anexos)

La distribución de las viviendas es de un tamaño medio, con tendencia a pisos pequeños. Es muy escasa la disponibilidad de viviendas con más de 100 m².

54

4.5. Condiciones urbanas en Fort Pienc

El Fort Pienc es el barrio más pequeño de todo el Ensanche, construido en el entorno de las vías del tren, y bien cerca de la plaza de las Glorias, un nuevo espacio central de la ciudad. Desde su nacimiento ha sido un barrio popular, ferroviario e industrial, que con el paso de los años se ha ido transformando en un barrio residencial y con un oferta cultural de gran calidad. Entre sus polos de atracción encontramos el mercado municipal de Fort Pienc, el Centro Comercial Grande Vía, la Estación de Autobuses y las dos joyas culturales: el Teatro Nacional de Cataluña (TNC) y El Auditorio. Se trata de un barrio tranquilo y residencial. La población **es de clase media** y hay una importante presencia de la **comunidad china**. Los pisos son viviendas plurifamiliares con cinco o seis plantas de altura. Cuenta con numerosos comercios de barrio y varios equipamientos culturales en la parte baja (jardín de infancia, apartamentos tutelados para las personas mayores, mercado, bibliotecas). La Estació del Nord, antigua estación ferroviaria, se ha convertido en la principal estación de autobuses de Barcelona y junto a él se construyó un importante parque urbano. ⁴⁸ (Los mejores barrios para vivir en Barcelona 2016)

Con una renta familiar con un poco por encima de 104,5 % se sitúa en los barrios con una vida regular para vivir.

Índice RFD Barcelona = 100							
Renta familiar año	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Fort Pienc	108,3	109,1	108,5	97,9	98	99	104,5

Tabla 20: Tabla del índice de renta familiar (fuente barcelonaeconomia.bcn.cat/)

⁴⁸ Artículo Los mejores barrios para vivir en Barcelona <http://www.mejoresbarrios.es/barcelona/>

4.5.1. Viviendas principales según régimen de tenencia

Con un total de 13166 viviendas que se distribuyen a 92,2 ha forma 12,4% de la superficie total de la Eixample. Según las características del barrio se observa que con unas 7906 (60%) viviendas en propiedad están en posesión propia y unas 4600 (35%) viviendas de alquiler. (Tabla 50 Anexos)

4.5.2. El tamaño de la vivienda

En el barrio casi no se encuentran viviendas con superficies menos de 30 m². La mayor parte de las viviendas están construidas entre 60 y 90 m².

4.6. Condiciones urbanas en Sant Antoni

El barrio se articula en torno al Mercat de Sant Antoni, delimitado por la Ronda de Sant Pau, la Ronda de Sant Antoni, la Avinguda del Paral·lel y la Gran Via de les Corts Catalanes. Al igual que los otros barrios de l'Eixample el barrio sigue el urbanismo del Plan Cerdà, con calles anchas y bloques de viviendas en cuadrícula. Barrio céntrico y con buenas conexiones de transporte urbano como el metro. Se trata de un barrio comercial y con buenos servicios. A finales del siglo XIX se hizo el mercado de Sant Antoni, en aquel entonces apenas había vecinos y el mercado servía al vecino barrio obrero del Raval. Hoy el mercado de Sant Antoni sigue siendo uno de los más grandes de Barcelona y con gran actividad comercial. El barrio tiene mucha actividad con pequeños comercios, supermercados, restaurantes y bares. La avenida Mistral, exclusiva para viandantes, es una zona para pasear y de ocio. Entre las calles de Mansó y Calàbria encontramos el centro de atención primaria CAP Mansó. En el barrio encontramos 11 escuelas privadas, 9 públicas y 8 concertadas. Al final de la Ronda de Sant Antoni encontramos la plaça Universtiat, con el edificio histórico de la Universidad de Barcelona, construido a finales del siglo XIX con las facultades de matemáticas y de filología. El Eixample es uno de los distritos con la vivienda más cara de Barcelona, sin embargo el barrio de Sant Antoni no ha perdido su carácter popular y comercial, y el precio de la vivienda es uno de los más baratos del distrito del Eixample. La mayor parte de los edificios no tienen ascensor. Aunque el barrio no tiene grandes atractivos turísticos, en unos pocos pasos están las

Ramblas o Plaça Catalunya. Es un barrio donde se puede encontrar vivienda a bajo precio.

El índice familiar de Sant Antoni es bastante variable en los últimos años , pero sigue siendo el barrio con la segunda renta más baja de Eixample con 97,8%.

Indice RFD Barcelona = 100							
Renta familiar año	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Sant Antoni	102,9	99,5	95,4	95,9	94,8	102,5	97,8

Tabla 21: Tabla del índice de renta familiar (fuente barcelonaeconomia.bcn.cat/)

4.6.1. Viviendas principales según régimen de tenencia

Con un total de 17554 viviendas que se distribuyen a 80,1 ha forma 10,7% de la superficie total de la Eixample. El Sant Anotni es el barrio mas pequeño en el Destrito. Según las características del barrio se observa que con unas 7906 (57%)viviendas en propiedad están en posesión propia y unas 6400 (37%) viviendas en alquiler. (tabla 53 Anexos)

4.6.2. El tamaño de la vivienda

Presenta características similares que Fort Pienc con viviendas principales entre 60 y 90 m2 (Tabla 54 Anexos)

Para ser el barrio con menos superficie, tiene una suficiente oferta de vivienda de tamaño medio. Los bajos precios en esta zona hacen un poco más atractivas las compras o alquileres para la clase media-baja.

5. El análisis del consumidor

Una vez conocidos los barrios con sus características más relativas, tenemos que estudiar el comportamiento del comprador para saber las necesidades de cada uno si se igualan con las calidades de los barrios, dado a que cada clase de persona buscara con sus preferencias particulares. Esto nos crea muchas variables por estudiar en un consumidor. En general la compra y alquiler de bienes inmuebles se considera un proceso de alto involucramiento, es decir, un proceso que requiere una consideración cuidadosa y una toma de decisiones compleja por parte del consumidor. El criterio que un consumidor usa para realizar la compra son los atributos que este considera importantes. Un atributo es una característica específica y descriptiva que pertenece a algo. Son muchas las condiciones que pueden impulsar un consumidor a obtener el inmueble deseado.

El estudio de M^a Concepción Duran Cereza (2013) que habla sobre el Comportamiento de compra de una Vivienda , da una buena y simple idea sobre las variables que pueden influir en un consumidor. De los puntos más importantes del estudio entendemos que hay unos puntos básicos generales para todos los consumidores que siempre serán los mismos.⁴⁹

- *el valor de la vivienda:*

En el caso de compra se puede considerar el coste de uso de la vivienda o por el ejemplo el gasto del prestamos hipotecario (principal más interés), mantenimiento , reparaciones , gastos generales de la vivienda e impuestos sobre la propiedad. Otra definición del concepto se puede entender como el cociente entre el valor actual del mercado y de cada vivienda y el precio unitario dela vivienda ocupada por su propietario. (M^a Concepción Duran Cereza 2013)

En caso de alquiler de vivienda este concepto se podría entender como la cantidad de servicios de la vivienda, midiendo el total de gastos anuales en vivienda de los arrendatarios. (M^a Concepción Duran Cereza 2013)

⁴⁹ M^a Concepción Duran Cereza, (2013) ESTUDIO DE COMPORTAMIENTO DE COMPRA DE UNA VIVIENDA

- *Renta:*

Es la otra variable que se utiliza como aproximación la renta disponible, definida como la suma de la renta bruta menos los impuestos más las transferencias y el alquiler imputado neto. (M^a Concepción Duran Cereza 2013)

- *precio de la vivienda:*

En el mercado de la vivienda los precios no son nunca directamente observables. El problema se resuelve habitualmente utilizando índices de precios de vivienda que pueden servir como una aproximación al verdadero indicador del precio de la vivienda. (M^a Concepción Duran Cereza 2013)

- *variables demográficas:*

Aquí se incluyen más variables que figuran como una base en el grupo demográfico.

Edad del cabeza de familia – factor que puede depender de que si una persona joven o a una edad ya más avanzada demanden menos vivienda , que una persona a edad madura. (M^a Concepción Duran Cereza 2013)

Sexo del cabeza de familia – por ejemplo el comportamiento de un genero puede ser variable. (M^a Concepción Duran Cereza 2013)

Nivel de educación de cabeza de familia – que este grupo integra 3 variables más. Sin estudios o estudios primarios, estudios de nivel secundario y estudios universitarios.

Gran influencia en estos datos demográficos juegan el nivel de educación y el sexo.

Estos datos reflejados en un estudio que se cita en el trabajo de M^a Concepción Duran Cereza “Estudio de comportamiento de compra de una vivienda” concluyen a los resultados que: (M^a Concepción Duran Cereza 2013)

Para los compradores, la renta tiene un impacto positivo en la probabilidad de compra, lo que quiere decir que las características asociadas con la vivienda ocupada por su propietario son normales. (M^a Concepción Duran Cereza 2013)

En caso contrario cuando la renta familiar es más baja la probabilidad de compra disminuye. Esto se explica que cuando pasa esto, es más difícil financiar una compra

para las familias, por lo que estos tienden a alquilar vivienda. (M^a Concepción Duran Cereza 2013)

La posibilidad de comprar aumenta con el precio.

La variable demográfica demuestra de que la posibilidad de comprar sube con la edad del cabeza de familia y que al principio y posteriormente disminuye – lo que concluye que la probabilidad de comprar es mayor en edades intermedias.

59

En el caso del nivel educativo la probabilidad es decreciente

En caso del sexo , si el cabeza de familia es hombre , la posibilidad es mayor que si es mujer.

Un resumen de todo el análisis hecho en el trabajo se puede representar de la siguiente manera:

ANÁLISIS COMPORTAMIENTO DE COMPRA	
Tenencia y demanda	
Un análisis empírico	Nivel de renta tiene un impacto positivo en la probabilidad de compra.
	La posibilidad de compra sube con la edad del cabeza de familia.
	La variable sexo influye en la forma de tenencia.
	El nivel educativo la probabilidad de comprar va creciendo en ambos sentidos.
Servicios de vivienda de los jóvenes	La expectativa de salario elevado es un factor determinante que propicia la tendencia a formar un hogar.
	Respecto al sustentador principal, relacionada con la edad, la probabilidad de comprar va aumentando con la edad hasta alcanzar un máximo.
	El nivel educativo, hogares formados por jóvenes universitarios son más proclives al alquiler, en perspectivas de un aumento de salario para comprar la vivienda
	Cuando estos jóvenes con mayor nivel de instrucción deciden ser propietarios, son los que efectúan una mayor demanda de servicios de vivienda
Accesibilidad a la vivienda	Se estudia los dos factores determinantes: los tipos de interés y los plazos de amortización. Las dos variables indican de manera deferente en la accesibilidad.
	Se crea una situación sensible producida por el alargamiento de los plazos de amortización, disminuyendo la cuota mensual y aumentando el precio total de la vivienda.
Demanda de la vivienda de 1º acceso	Depende de los factores demográficos como el emparejamiento y la edad.
	La influencia en el acceso de los jóvenes a una vivienda son las económicas relacionadas con la disponibilidad de una fuente de ingresos regular.
	El alquiler se reserva para los jóvenes universitarios al inicio de sus carreras laborales.
	Los precios de compra de las viviendas menos elevados.
Tamaño de la vivienda	
La alternativa propiedad/mediana presenta la mayor probabilidad y la menor probabilidad está en alquiler/grande.	
La edad y el nivel de estudios favorecen la elección de viviendas de tamaño grande tanto en propiedad como en alquiler	
Un aumento de la renta genera una mayor tendencia a la compra de las viviendas.	
Debido a los intereses existentes y la subida del precio de la vivienda, se considere una inversión la compra de la vivienda.	
Ámbito de la vivienda	
Para el ámbito rural los hogares realizan la elección de forma secundaria, eligiendo primero el tipo de vivienda que desean, unifamiliar o colectiva.	
Los hogares residentes en núcleos urbanos realizan la elección sin tener en cuenta las posibles alternativas de elección	
En la actualidad la oferta de viviendas unifamiliares sigue siendo escasa en las zonas urbanas.	
Ámbito rural la oferta de viviendas unifamiliares es mayor, ya que existe mayor disponibilidad de suelo urbanizable.	

Tabla 22: Tabla extraída del estudio de comportamiento al consumidor del trabajo de M^a Concepción Durán Cereza "Estudio de comportamiento de compra de una vivienda."

5.1. El consumidor español

España es uno de los países de Europa donde la tradición de adquirir un inmueble siempre ha estado más arraigada. La tasa de pisos en propiedad se sitúa en el 83% frente al 70% de la media europea, y muy lejos del 53% de Alemania.⁵⁰ (Ignacio Huguet Morera , diciembre 2014)

61

Los precios de las casas se pueden expresar en función de muchas variables para entender su precio relativo. Así, tradicionalmente se ha empleado la relación entre precios de casas y renta bruta, para expresar el valor de una vivienda en años. De media, las casas han venido a valer unos 5 años de renta⁵¹, de aquí que muchas veces cuando este indicador se sitúa en niveles superiores o inferiores se afirma que las casas están “caras o baratas”. Por ejemplo la OCDE emplea esta métrica anualmente para compararla con la media histórica y a partir de ahí deducir el sobre precio o el infra precio de la vivienda en diferentes países. A su vez el Banco de España también emplea, junto con otras, esta metodología, pero calculándola sobre renta disponible (después de impuestos), no sobre renta bruta, lo que hace que el cociente sea más alto. Desde 2000 las casas han valido de media 6,9 años de renta disponible, y este indicador a segundo trimestre de 2015 se sitúa en 6,3 veces, es decir un 10% por debajo de la media histórica. (Ignacio Huguet Morera , diciembre 2014)

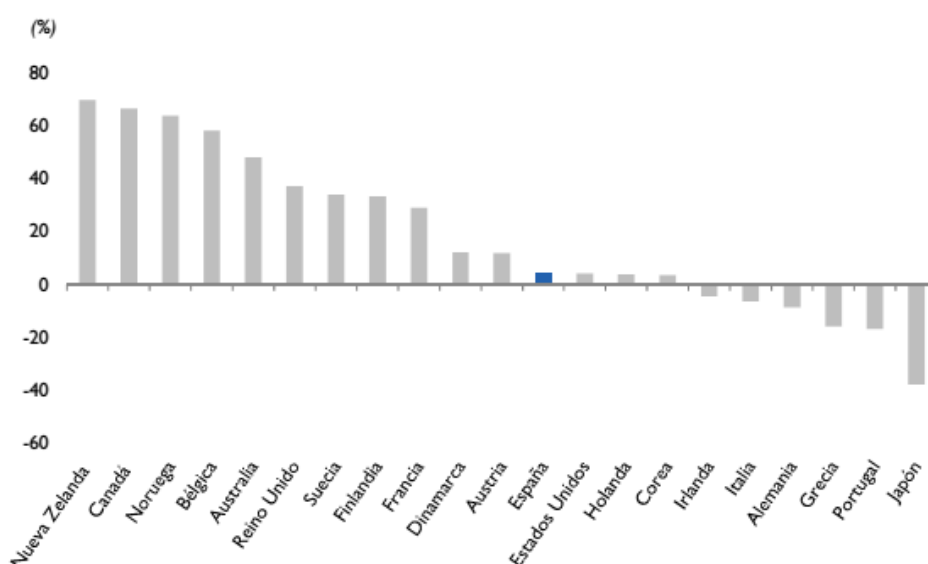


Tabla 23: Infravaloración de la vivienda en función del ratio precio/renta vs promedio históricos. (fuente Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos OCDE)

⁵⁰ Alquiler en tiempo de crisis , Ignacio Huguet Morera (diciembre 2014), Tesis de Master UPC

⁵¹ Texto sintetizado del “Análisis MACroeconómico , Arcano Valores (2015)”

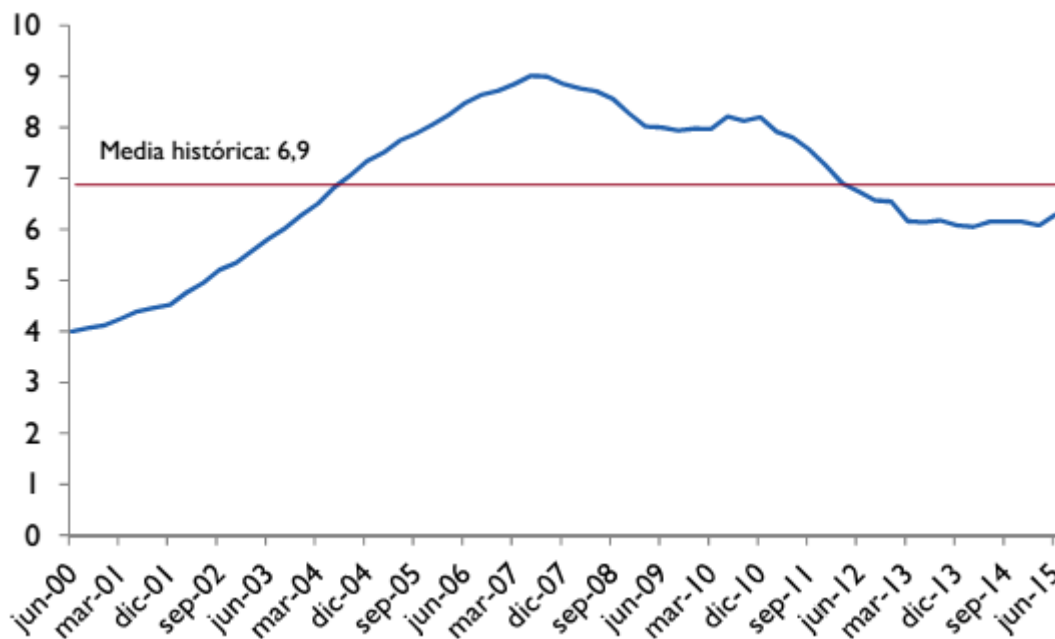


Tabla 24: Ratio precio de la vivienda vs renta disponible por vivienda (fuente: Banco de España)

Por un lado los tipos de interés afectan claramente al precio de las casas, ya que cuando son más bajos se hace más asequible la compra de vivienda(algo que no recoge la tabla 56). A causa de los bajos intereses muchos han aprovechado este momento para comprar su vivienda. La reflexión que surge es que los precios de las casas deberían acelerarse ante estas circunstancias.

Para los españoles que llevan largo tiempo en el mercado laboral sí que ha sido una perfecta decisión para aprovecharse de los bajos precios. Pero por otro lado los que no tienen esta opción han optado por el alquiler de vivienda.

Uno de los nuevos perfiles es el de la pareja con hijos y cierto capital que está esperando que los precios lleguen a mínimos para intentar comprar una vivienda pero por otro lado encontramos el perfil que es inquilino a la fuerza. Aquella persona para la cual, aun sabiendo que a largo plazo les pueda resultar más caro el alquiler que la compra, optan por el alquiler ya que un pequeño ahorro mensual les puede suponer la diferencia entre llegar o no llegar a final de mes. (Ignacio Huguet Morera , diciembre 2014)

La Eixample ha creado su propio logotipo de vivienda. Lo que se observa en las estadísticas anuales del Ajuntament de Barcelona las viviendas se pueden determinar de la siguiente manera.

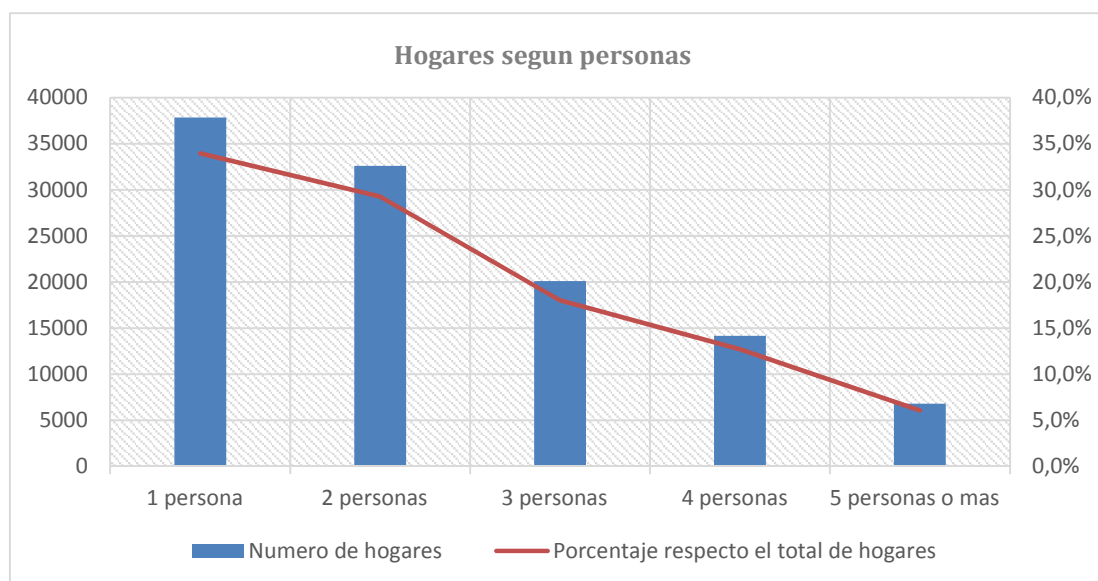


Tabla 25: Hogares en Eixample según número de personas (Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona)

Gran parte de la población de Eixample está formada por 1 y 2 personas , para ser exactos son 64% de la población del Distrito. Casi 2/3 de las viviendas están ocupadas por personas solas, parejas y un solo familiar con menor (aunque sea un porcentaje muy pequeño), tal y como se detalla en la gráfica (Tabla 59 Anexos)

Los jóvenes solteros dominan los hogares en Eixample , luego seguidos por las parejas jóvenes, aunque hay un gran porcentaje de gente mayor.

Para determinar el hogar más habitual que se ocupa en Eixample se ha utilizado el estudio Ignacio Huguet Morera (2004)⁵² , donde a través de una encuesta de 413 personas se determinan varios factores sobre la vivienda y uno de ellos es la superficie de la vivienda.

⁵² Alquiler en tiempo de crisis , Ignacio Huguet Morera (diciembre 2014), Tesis de Master UPC

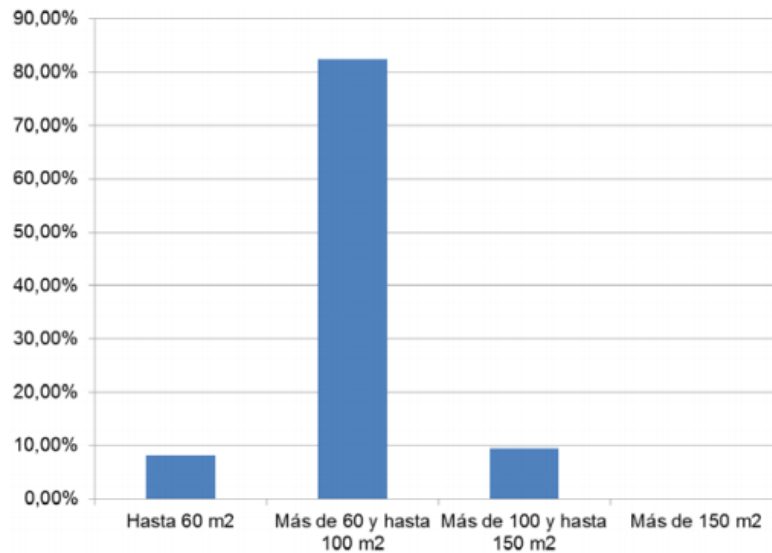


Tabla 26: Encuestado por superficie de vivienda en Eixample (fuente Alquiler en tiempo de crisis, Ignacio Huguet Morera (diciembre 2014), Tesis de Master)

Según las encuestas se determina que la vivienda más común entre los ciudadanos es la vivienda entre 60 y 100 m², lo que nos concluye, aunque no será con 100% de certeza, que la vivienda que más se solicita en Eixample por Alquiler estará entre estas cuadraturas. También destaca decir que ninguno de los encuestados vive en una vivienda de más de 150m². Así que viviendas entre 2 y 3 habitaciones estarían más que idóneas para una familia con un menor o parejas.

5.2. El consumidor extranjero

El peso de los extranjeros en las compras de viviendas en España cada vez es mayor, tal y como reflejan las estadísticas de diferentes organismos como el Consejo General del Notariado o el Colegio de Registradores. Esta institución asegura que el aumento de la demanda por parte de foráneos ha sido uno de los factores dinamizadores del mercado inmobiliario más relevantes. Los británicos son los compradores de casa por antonomasia, seguidos de franceses y alemanes (tabla 61 Anexos).^{53 54} (Idealista.com 2016 mayo)

⁵³ Estos son los extranjeros que más viviendas compran en España (Ranking) <http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2016/05/13/742107-estos-son-los-extranjeros-que-mas-viviendas-compran-en-espana-ranking>

⁵⁴ Estadística Registral Inmobiliaria 1T 2016 En línea http://www.registradores.org/wp-content/estadisticas/propiedad/eri/ERI_1T_2016.pdf

El desglose de resultados por nacionalidad del comprador presenta escasas diferencias con respecto a trimestres anteriores. Las ocho primeras nacionalidades del ranking se mantienen, con británicos en primer lugar con un 21,91% de las compras realizadas por extranjeros, reduciéndose con respecto al 23,95% del cuarto trimestre. En todo caso, manteniendo una presencia en el mercado inmobiliario español, liderando la clasificación todos los trimestres en los que se ha publicado resultados. (Estadística Registral Inmobiliaria 1T 2016)

Estas cinco primeras nacionalidades alcanzan prácticamente el 50% de la compra de vivienda por extranjeros, concretamente el 49,15% de las compras de extranjeros del primer trimestre del año.

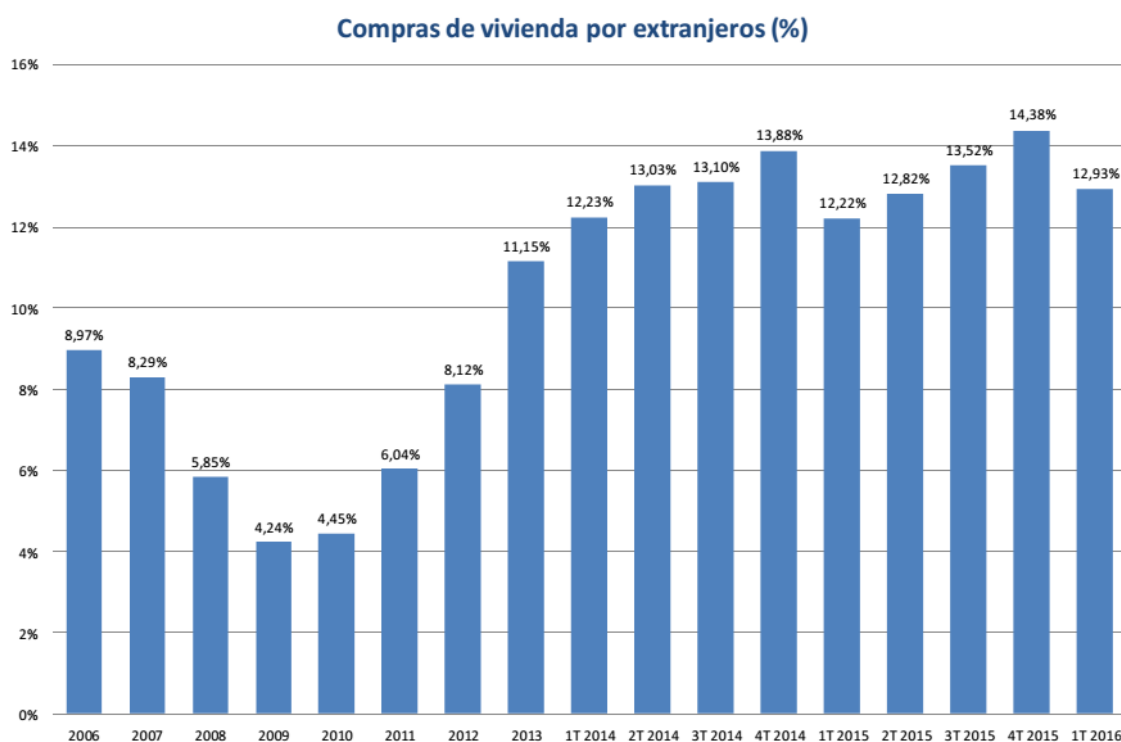


Grafico 1: Evolución de compra por extranjeros (fuente Estadística Registral Inmobiliaria 1T 2016)

Una vez más resulta destacable la fidelización del demandante de vivienda extranjero por lo que respecta a su nacionalidad, en la medida que trimestre tras trimestre se mantiene la ordenación prácticamente de manera íntegra, lo que constituye una importante garantía desde lo que respecta la futura demanda de vivienda extranjera en España.

El posible gran promotor de esta “invasión” extranjera podría haber dado la Ley de Emprendedores⁵⁵, que facilita la obtención del permiso de residencia temporal a los extranjeros que compren activos inmobiliarios de más de medio millón de euros.

Así figura en la ley de emprendedores que recoge que también recibirán el permiso de residencia los foráneos que hagan una inversión significativa o destinada a proyectos empresariales de interés general, como es el caso de la creación de puestos de trabajo o de una aportación a la innovación científica y tecnológica. También se beneficiarán con la carta de residencia los profesionales “altamente cualificados” que formen parte de un negocio de reconocido prestigio. Por último, se dará este permiso a los extranjeros que se desplacen a España dentro de una relación laboral o por motivos de formación profesional.⁵⁶ (El Confidencial 2013)

Tal y como se confirma en el artículo de El Confidencial que después de la publicación de esta Ley solo durante el primer trimestre de 2013 el 15% del total de las viviendas que se vendieron en España han sido compradas por extranjeros. (El Confidencial 2013)

También se demuestra en la gráfica 1 de los registros de compraventa de viviendas desde 2013 el porcentaje de extranjeros se ha mantenido en una posición creciente durante los trimestres.

Para darnos la idea sobre el comportamiento real de los compradores, podemos dar un claro ejemplo del fuerte interés de los americanos, que se aprovechan de la subida del dólar respecto el euro. Y que casi se igualan, llegando a cambiarse por 0,9 dólar.

La fuerte subida desde 2014 ha provocado que muchos vinieran hacia España para invertir en vivienda. Tal como explica el artículo de *“THE WALL STREET JOURNAL”* American Real Estate Buyers Take Advantage of the Falling Euro.⁵⁷ (Wall Street Journal 2015)

⁵⁵ Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización

<https://www.boe.es/boe/dias/2013/09/28/pdfs/BOE-A-2013-10074.pdf>

<http://www.leydeemprendedores.es/ley-112013-de-26-de-julio-de-medidas-de-apoyo-al-emprendedor-y-de-estimulo-del-crecimiento-y-de-la-creacion-de-empleo/>

⁵⁶ Artículo en El Confidencial “Los extranjeros tendrán permiso de residencia si compran viviendas de más de 500.000 euros”

http://www.elconfidencial.com/vivienda/2013-05-24/los-extranjeros-tendran-permiso-de-residencia-si-compran-viviendas-de-mas-de-500-000-euros_194106/

⁵⁷ Artículo the Wall Street Journal (2015) American Real Estate Buyers Take Advantage of the Falling Euro

<http://www.wsj.com/articles/american-real-estate-buyers-take-advantage-of-the-falling-euro-1425574026>

Según algunos compradores americanos en España explican en el Artículo que cada vez que el euro bajaba, estaban ahorrando dinero. Por ejemplo a la hora de comprar una vivienda se pactaba a un precio de 690 000€ y al cambiar la divisa se convertía a unos 870 000 \$, y meses más tarde cuando tenía que pagar le había salido unos 760 000 \$. Desde este punto de vista el dólar se ha fortalecido unos 26 % respecto el euro. (Wall Street Journal 2015)

Otros inversores comentan que se han trasladado a Barcelona para hacer negocio con las ventajas que le daba el dólar americano. De esta manera se han comprado edificio histórico en el barrio gótico que costaba unos 1,2 millones € , o unos 1,62 millones de dólares. Pero al cerrar la inversión tenía que pagar 1,35 millones \$. (Wall Street Journal 2015)

El mismo inversor comenta que lo mismo ha pasado con los alquileres. Al pagar un alquiler de 2000€ a un principio este alquiler le costaba 2650\$ y que con el tiempo están pagando mucho menos, a causa de esta bajada. (Wall Street Journal 2015)

En el mismo artículo de The Wall Street Journal , los fundadores de grandes inmobiliarias como Lucas Fox y Engel & Völkers confirman el interés extranjero que se ha producido en sus carteras, con datos crecientes de clientes. (Wall Street Journal 2015)

Los nuevos precios, plus el ratio de cambio son simplemente el inicio de deseo de los americanos para volver al mercado, que estaban evitando por la crisis financiera.

Por otro lado otro periódico mundialmente reconocido como Financial Times⁵⁸ confirma el interés inversor en Barcelona. Jordi Badia Llorens , jefe ejecutivo de Emin Capital , que dirige inmobiliaria local con fondos privados. Llorens comenta que aunque el mercado todavía no se ha asentado, es buen tiempo para los inversores. La empresa ha comprado la torre Agbar por 250 millones de euros. (Financial Times 2014)

Otro consultor de inversiones Dennis Ng procedente de Hong Kong , quien aconseja cliente asiáticos que quieren invertir en el sector inmobiliario , comenta que es lo mejor

⁵⁸ Artículo en *Financial Times* 2014, Foreigners dig deep for Barcelona real estate Investors have found it is a good time to bet again on this cosmopolitan city , Fuente <https://next.ft.com/content/31b0dfc8-b021-11e3-b0d0-00144feab7de>

comprar un edificio, rehabilitarlo y venderlo, es por eso que los apartamentos de alquiler en cortos tiempos son los más interesantes. (Financial Times 2014)

Entre otros inversores que se habla en el artículo se puede concluir que las inversiones reales son a alto nivel y el mercado luxury, y que está dirigido por inversores internacionales. (Financial Times 2014)

Por otro lado la Revista Forbes⁵⁹ ha publicado un artículo sobre los Extranjeros que están invadiendo el mercado en Barcelona. (Forbes 2016)

Forbes cita: “Hay muchas razones por el cual se eleva el interés del mercado inmobiliario, en particular alrededor de las ciudades grandes como Barcelona. Una de las razones es que los préstamos los que tenían gran impacto sobre los Bancos Españoles ha bajado mucho, y eso da señales que los ciudadanos están ganando más y ayudan a abatir las preocupaciones de la economía. El ejemplo claro son los 10-Y bonos del gobierno Español que se negocian ahora mucho mejor, lo que da señales de confianza en el mercado Español. (Tabla 63 Anexos) (Forbes 2016)

Los comentarios de Tine Mathiassen propietario de Casamona Real Estate, nos hacen convencer del interés de inversión que se está haciendo estos días en Barcelona. (Forbes 2016)

El cambio en Barcelona es muy grande desde hace 5 años, primero el Puerto de Barcelona ya no tiene barcos pequeños sino yates enormes. Esto se debe al club nuevo que se ha creado “ocean club” , donde se pueden ver las fiestas de los ricos. La diferencia de esta clase de gente que esta entrando en Barcelona , es que están dispuestos a pagar 20-30% mas que un Catalan, especialmente los Escandinavos. Los dueños de las yates están buscando casas que son más caras de las normales. Un facto interesante es que el Hotel W se ha comprado por Inversores Saudís, y que supuestamente la atracción del mercado Saudí en Barcelona. Otro de los factores destacables es el Distrito de Eixample , el cual era mas típico ver un Catalan comprando vivienda , pero en estos días los

⁵⁹ Articulo Frobes / Investing - With Foreigners Flooding The Market In Barcelona, Shouldn't You?
<http://www.forbes.com/sites/omribarzilay/2016/03/17/with-foreigners-flooding-the-market-in-barcelona-shouldnt-you/#467fbbf6379b>

nominados Golden Visa compradores , Italianos y otras nacionalidades con rentas altas están comprando viviendas. (Forbes 2016)

Otros ricos refugiados como los Sirios, Egipcios y Turcos están comprando propiedades con más de 500 000€, y algunas veces comprando dos pisos para poder alquilar uno y en el otro vivir, dice el Mathiassen en el artículo de Forbes.

En contestar de la pregunta qué tipo de inmuebles le gusta el extranjero “ La gente esta buscando ahora mismo pisos de estilo mas antiguo, y que se aprecian mucho los edificios renovados. (Forbes 2016)

Por otro lado el segundo país con más multimillonarios China también ha invertido mucho en España y Barcelona los últimos 2-3 años. Varios artículos en El Confidencial hablan del interés del consumidor Chino. (El confidencial 2013)

Los chinos prefieren ciudades como Barcelona, que ofrecen un clima agradable y infraestructuras propias de un país desarrollado y una buena educación para los hijos.⁶⁰ (El confidencial 2013)

Con todo esto también viene y la posibilidad de obtener el permiso de residencia que les otorga a moverse libremente por los países del espacio Shengen y la diversificación de su capital para ganar en seguridad.

En ocasiones, la inversión lleva aparejado todo un proyecto de vida. “Una familia china estaba buscando comprar una piso en Barcelona que estuviese entre los 500.000 y 700.000 euros, buscando obtener de paso el permiso de residencia. Durante los tres días que estuvieron en Barcelona viendo inmuebles, se decidieron por comprar dos pisos cuya suma asciende a 620.000. Uno de ellos ubicado en la zona de L'Eixample y el otro en la Avenida Diagonal", se comenta en el artículo de El Confidencial.⁶¹ (El confidencial 2016)

⁶⁰ Artículo en El Confidencial “Chino compra casa en España en busca de un futuro para sus hijos” http://www.elconfidencial.com/mundo/2013-12-20/chino-compra-casa-en-espana-en-busca-de-un-futuro-para-sus-hijos_68524/

⁶¹ Artículo de El Confidencial “Por qué los inversores chinos compran casas cerca de las universidades españolas?” http://www.elconfidencial.com/vivienda/2016-02-01/por-que-los-inversores-chinos-compran-casas-cerca-de-las-universidades-espanolas_1142587/

La primera casa la han alquilado para obtener una rentabilidad. En la segunda vive la señora con su hijo de ocho años. Mientras, el marido ha regresado a China y solo se reúnen en fechas especiales y vacaciones. "No es el primer caso que vemos de este estilo. Invierten aquí para que sus hijos crezcan en España. En concreto, estos clientes quieren que su hijo aprenda castellano e inglés para dominar los tres idiomas más importantes del mundo y estar muy formado para internacionalizar la empresa familiar". (El confidencial 2016)

Para concluir una diferencia entre los extranjeros se observa que gran parte son de otros continentes y vienen a invertir por razones de negocio o familiar, con la mayor parte para obtener el visado español y así tener acceso a Europa, para una futura inversión. Este grupo de gente invierte grandes cantidades de dinero lo que destaca con diferencia de los extranjeros europeos. Para darnos una idea, se puede explicar con la gráfica de inversiones en España por nacionalidades.⁶² (idealista.com 2016)

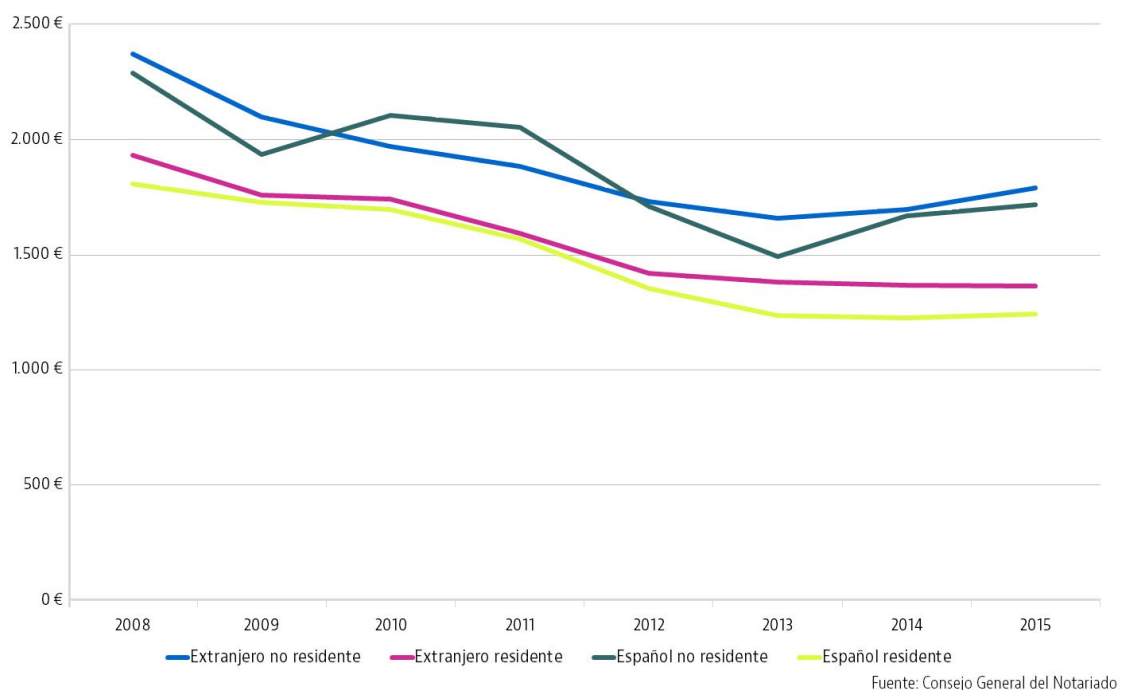


Tabla 27: Evolución del precio / m² según nacionalidad y residencia (fuente idealista.com)

⁶² Artículo en el idealista.com con datos Consejo General del Notario - Los extranjeros compran en España viviendas un 28% más caras que los españoles
<http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2016/05/11/742068-los-extranjeros-compran-en-espana-viviendas-un-30-mas-caras-que-los-espanoles>

En conclusión para cada vivienda en el mercado hay comprador, y que cada uno esta dispuesto a pagar dependiendo de su renta. En general el español buscara una vivienda donde podría residir en la ciudad solo para no pagar el mismo precio de alquiler. Por otro lado los extranjeros residentes que ya quieren formar familia o se han decidido con su ahorros a comprar vivienda lo hacen y están dispuesto a pagar más. Y las viviendas más caras tienen más interés por la gente con unas rentas mucho más altas como por ejemplo pueden ser los Españoles que trabajan en el extranjero. Los que más pagan para sus hogares son los extranjeros que vienen a buscar sus viviendas de lujo y disfrutar del buen clima que ofrecen las ciudades grandes como Barcelona.

6. La evolución vertical de Ensanche.

La evolución edificatoria de Ensanche ha creado un entorno arquitectónico muy diferente. Tan diferente que en una calle de Barcelona se pueden ver edificios de siglos diferentes. Las ordenanzas de Barcelona han guiado estas construcciones a ser diferentes unos con otros, y se han creado edificios muy singulares que se quedan en la historia. En Ensanche hay un total de 7780⁶³ edificios destinados a vivienda. Todos estos edificios se podrían clasificar según año de construcción o por plantas. De esta manera podremos ver los edificios que han sido afectados más por la normativa y “filtrar” algunos de ellos.

6.1. Edificios en el ensanche por año de construcción.

La mayor parte de los edificios de Ensanche forman el 55% del total de todos los edificios contruidos antes de 1940. Hasta esta fecha han entrado solo unas cuantas normativas, las cuales antes de 1940 permitían una edificabilidad desde PB+3(16m) a PB+6(23m) , aunque esto era la altura máxima reguladora y no todos los edificios cumplían con esta altura.

⁶³ Datos del Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

	<1900	1900 a 1920	1921 a 1940	1941 a 1950	1951 a 1960	1961 a 1970	1971 a 1980	1981 a 1990	1991 a 2001	2002 a 2011
<i>Fort Pienc</i>	64	56	103	46	40	83	125	34	25	-
<i>la Sagrada Família</i>	57	142	416	179	189	157	149	90	89	-
<i>Dreta de l'Eixample</i>	403	536	384	91	93	91	94	53	37	-
<i>l'Antiga Esquerra de l'Eixample</i>	286	390	271	128	81	142	106	27	21	-
<i>la Nova Esquerra de l'Eixample</i>	60	184	266	114	115	164	213	50	42	-
<i>Sant Antoni</i>	324	296	105	70	65	123	74	17	27	-
EIXAMPLE	1194	1604	1545	628	583	760	761	271	241	202

Tabla 28: Edificios construidos en Eixample según año de construcción (fuente de datos Ajuntament de Barcelona)

Los primeros edificios en Eixample están construidos alrededor de Passeig de Gracia, de ahí y el interés de construir edificios emblemáticos y de interés cultural. Solo los barrios *La Dreta de l'Eixample* y *la l'Antiga Esquerra de l'Eixample* tienen la mitad de edificios construidos hasta 1940.

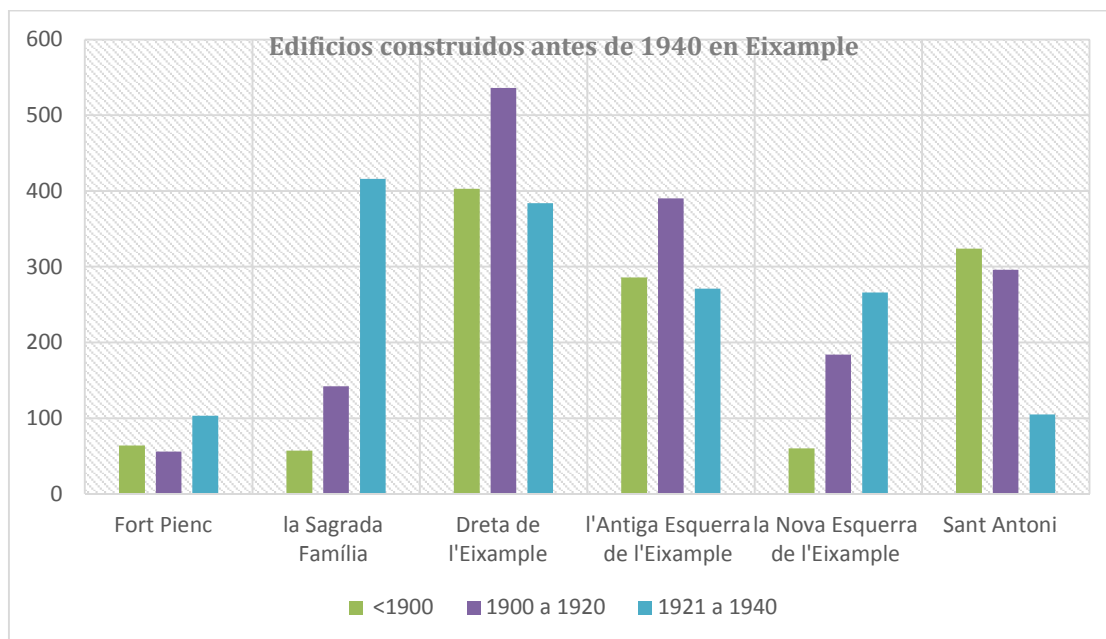


Tabla 29: Edificios construidos por Barrios de Eixample. (fuente Ajuntament de Barcelona)

Menos de 4343 edificios tendrían la posibilidad de entrar en la normativa de hoy en día, dependiendo de los diferentes casos de ancho de vial, altura reguladora máxima etc. El resto de edificios tienen más posibilidad de encontrarse fuera de ordenación.

6.2. Edificios en el ensanche por número de plantas

Otra manera de analizar las alturas de Ensanche es según las plantas edificadas durante el tiempo. En estos momentos según el último censo de edificios del 2011, los edificios por debajo de PB+6 son en total 2551.

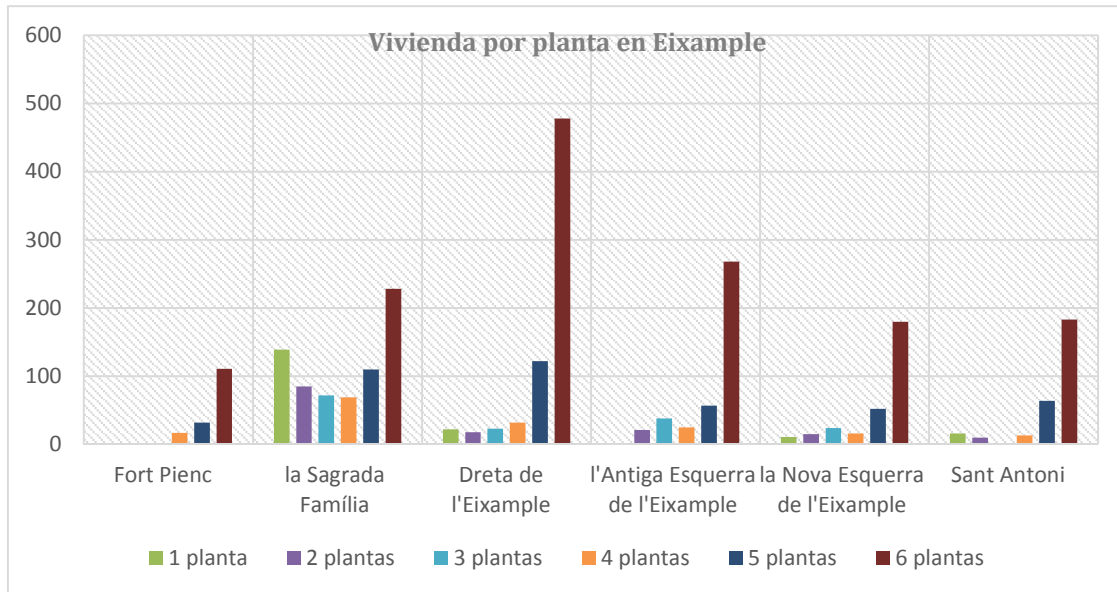


Tabla 30: Viviendas existentes en Eixample agrupados por Barrio y plantas edificatorias (fuente Ajuntament de Barcelona)

Si las estadísticas son aproximadas a la realidad, entonces habría como máximo unos 2551 edificios con una altura máxima reguladora menor la de la normativa vigente. Esto nos da la posibilidad de pensar que se podría aprovechar la altura “faltante” .

Aunque este valor no puede ser 100% confiable , dadas a las variables que puede haber. Por ejemplo se podrían descartar los edificios de 1 y 2 plantas que podrían haber cambiado de uso antiguamente y que estén registrados como viviendas principales en los registros estadísticos del Ajuntament de Barcelona. El total de edificios en Eixample de 1 (planta baja) son 188 y de 2 (planta baja + 1) 149, por lo que nos quedaría un valor de edificios aproximados de 2214. Aun así no tendremos un valor aproximado de los edificios en realidad. Dado a que el último censo ha sido en 2011 , desde entonces se han solicitado 645 licencias de los cuales unos 60% aproximados son de vivienda. Para redondear el valor y no buscar más variables, **dado que esto es simplemente un valor orientativo y no un análisis completo que puede llevar años**, podemos llegar a unos 2000 edificios desde PB+2 hasta Pb+5. De estos 2000 edificios solo algunos podrían ser edificables, o por decirlo de otra manera sobreedificadas. Dado a que algunos edificios podrían estar en un estado deficiente y el edificio se tendría que demoler en caso que la reparación costara más de lo previsto , pero esto no es el caso que estudiamos , sino que la posibilidad de construir vivienda sobre edificios que lo permitan.

Todos estos edificios que tenemos en cuenta la normativa permite ser construidos siempre que se ajusten a las exigencias, unas de las cuales es la altura máxima reguladora y las plantas, que se dirigen según el ancho de la calle de cada edificio (ver Tabla 1 pag. 24). Según la calle que tenemos, tendremos una altura edificatoria diferente.

Para hacer la propuesta mucho más sencilla podemos calcular que cada edificio edificaremos con una planta para darnos un poco una idea del techo que se puede construir en Eixample. Las viviendas más comunes de eixample varían entre 60 y 90m², proponiendo una media de 75 m² por vivienda, y 2 viviendas por planta.

En total de los 2000 edificios podríamos obtener unos 300 000m² de techo. Ese valor sería simplemente orientativo y sin profundizar cálculos complejos. El valor no pretende nada exacto sino orientativo.

7. La vivienda industrial como propuesta de una vivienda sostenible

Las demandas de la sostenibilidad en la edificación y la necesidad de reducir los impactos ambientales de los edificios hoy en día es un objetivo global. Es algo que hoy en día la gente empieza a apreciar, entender y preferir en la hora de construir porque ya se entienden los beneficios que uno puede obtener con una vivienda sostenible.

En España los últimos años se ha construido mucho y se ha afectado el suelo virgen, extendiéndose horizontalmente las ciudades, acompañado de una gran aceleración en el consumo de materiales y el gasto energético de los edificios.

Muchas ciudades han optado por una arquitectura más eficiente y sostenible últimamente. Muchos han entendido que la construcción no es sólo sobre el terreno, sino que puede aprovechar ya un edificio existente. No es gran filosofía entender estos conceptos. Ciudades como París, Berlín, Viena y New York han optado por ese método y de aquí unos ejemplos.

Paris⁶⁴ - Diversos profesionales e instituciones del sector de la edificación en Francia coinciden en afirmar que en ese país existe un potencial de construcción de vivienda nueva de siete millones de unidades. Así lo explican en el libro blanco *Le toit. "Solutions pour libérer la production de logements"*⁶⁵ (Promotoit 2013 libro actualizado) y el artículo lemoniteur.fr (2012) . Lo llamativo de esta cifra es que se refiere a viviendas en altura, es decir a áticos que pueden construirse sobre edificios existentes cuya edificabilidad, esto es el volumen máximo permitido, no está agotada. Y que, naturalmente, pueden soportar el peso de plantas adicionales. En París, el arquitecto Michel Cantal-Dupart estima que, considerando apenas doce de sus calles, la superficie potencial a construir es de 450.000 m². (lemoniteur.fr 2012)

Ejemplo de un edificio rehabilitado y la sobre elevación de una planta en la cubierta. (Ilustración 1 Anexos)

Vienna⁶⁶ - Georg Reinberg y su equipo de arquitectos son uno de los referentes europeos en edificación de mínimo impacto ambiental. Sus obras son seguidas con atención por quienes se preguntan cómo resolver el reto de la sostenibilidad con la máxima calidad arquitectónica. Sus proyectos agradan a los usuarios y son reconocidos por los profesionales. Con su equipo ha realizado unos ciento veinte proyectos, ochenta de los cuales han sido construidos. En ellos puede reconocerse el perfeccionamiento de una visión y un método para concebir edificios de gasto de energía muy bajo. Para ello conjuga estrategias bioclimáticas, de aprovechamiento de la energía natural, con sistemas de calefacción e iluminación de alta eficiencia. Los materiales son escogidos por sus bajos impactos de extracción y fabricación, así como por su reciclabilidad real o efectiva, una vez han llegado al final de su vida útil. Entre las intervenciones de Reinberg y su equipo para la realización de áticos nuevos se encuentran operaciones de gran envergadura, como Wallrisstrasse Wien (Ilustración 2 Anexos) cuya extensión completa el volumen de varios edificios, e intervenciones puntuales, como Wollzeile Wien donde

⁶⁴ Artículo en Francés de viviendas elevados sobre edificios (2012) <http://www.lemoniteur.fr/article/sur-ou-sous-les-toits-des-solutions-pour-produire-plus-de-logements-mieux-isoles-19413328>

⁶⁵ Libro en línea 2013 <http://www.promotoit.org/ajax-download/RmljaGllcg==NDI=-ZmljaGllcg==>

⁶⁶ Artículo Aticos eficientes en Viena (2013) <http://www.lacasaporeltejado.eu/es/blog/aticos-eficientes-en-viena/>

el programa de necesidades se resuelve mediante la adición de un pequeño volumen en parte de un solo edificio. (Áticos eficientes en Viena 2013)

Nueva York⁶⁷ - Esta propuesta, a diferencia de la gran mayoría de las de EEUU, parte de entender que en Nueva York, especialmente en Manhattan, no es posible plantear la construcción de viviendas nuevas porque no existe suelo disponible. A partir de allí, se ha ideado un kit de elementos industrializados estándar que es posible instalar en diversas terrazas existentes, redensificando las áreas de construcción más baja, aprovechando infraestructuras existentes y basando la movilidad en las actuales redes de transporte público. No se plantea colmatar las terrazas sino disponer de áreas libres en ellas, que se destinan a huertos y jardines en altura. (Team New York: The City College of New York 2011)

Berlin⁶⁸ - Berlín presenta edificios con áticos funcionalmente obsoletos y en desuso, cubiertas inclinadas no habitables y terrazas subutilizadas. En algunos casos, allí se instalan lofts de lujo que no aportan mejoras al edificio. La propuesta se plantea, por tanto, recuperar tales espacios mejorando la eficiencia energética de la finca y proporcionando más viviendas al mismo tipo de público que ya habita en el barrio, integrándolo en la comunidad del edificio. El proyecto, que supone la remoción de la cubierta inclinada, se sitúa en un edificio representativo de este tejido urbano con cuya comunidad ya se ha planteado una colaboración. (Solar Decathlon Europe 2014)

Múltiples son los proyectos por el mundo que intentan a reparar el paisaje dañado. Por lo visto la solución en ciudades grandes es única, y es aprovechar el espacio disponible sobre edificios y sumar esto con una alta eficiencia energética, en resultado tendremos el beneficios que todos queremos obtener y es una vivienda o a lo mejor un edificio más sostenible.

⁶⁷ Artículo 2011 Team New York: The City College of New York
Solar Roofpod http://www.solardecathlon.gov/past/2011/team_new_york.html

⁶⁸ Artículo Solar Decathlon Europe 2014, University of the Arts y Technical University of Berlin, Alemania.
<http://www.teamrooftop.de/>

7.1. La necesidad de una vivienda en Eixample

Tal y como se ha demostrado en los puntos anteriores y analizando las estadísticas, el stock de vivienda en Barcelona ya se está agotando, y las viviendas de obra nueva son muy escasas en beneficio de las obras de segunda mano que han subido ventas respecto años anteriores. La construcción de cualquier vivienda no tiene que ser el factor primordial de una vivienda nueva, sino en una vivienda nueva sostenible que beneficie la ciudad y los propietarios de edificios. Una solución no tan innovadora pero una idea muy atractiva es la posibilidad de construir viviendas industriales sobre edificios, una idea que no esta tan lejana de la realidad a cumplirse en todas las partes de Eixample.

7.2. En beneficio de los propietarios de los edificios en estado deficiente

En Barcelona, la mayoría de los edificios han sido construidos hace cien años o más. Esta antigüedad, combinada con acciones de mantenimiento y rehabilitación habitualmente escasos o inadecuados, hace que muchas de estas fincas presenten problemas importantes.

Los edificios están obligados a una inspección para evitar su deterioro y los riesgos para las personas. Existen fincas cuyos propietarios de pisos no están al corriente de pago con la comunidad, con una derrama de gastos que en muchas ocasiones supera los 100.000 euros. Esto supone un problema económico grave para ellos y, naturalmente, para el resto de la comunidad.⁶⁹ (Mejorar y completar edificios 2014)

Las principales deficiencias pueden agruparse en el deterioro de los sistemas constructivos, la falta de seguridad para las personas, la obsolescencia de las instalaciones, los impedimentos de uso de espacios, las barreras para personas con discapacidad y la pérdida de la estética original. El deterioro de los sistemas constructivos suele centrarse en los materiales más expuestos a la acción del clima, como por ejemplo los revestimientos de las fachadas, las partes exteriores de las carpinterías, las impermeabilizaciones y los pavimentos de las terrazas.⁷⁰ (Puesta al día de edificios antiguos 2013)

⁶⁹ Artículo Mejorar y completar edificios (2014) <http://www.lacasaporeltejado.eu/es/blog/mejorar-y-completar-edificios/>

⁷⁰ Artículo Puesta al día de edificios antiguos (2013) <http://www.lacasaporeltejado.eu/es/blog/puesta-al-dia-de-edificios-antiguos/>

La obsolescencia de las instalaciones sugiere una doble mirada: por una parte cabe considerar la falta de prestaciones en muchas de ellas, como por ejemplo un adecuado blindaje de la corriente eléctrica en cableados antiguos, y por la otra la demanda constante de una mayor dotación de servicios y un nivel de confort cada vez más alto que han hecho crecer significativamente el consumo de energía. Existen instalaciones, nuevas o de renovación, que son imprescindibles porque la normativa obliga a disponer de ellas, como por ejemplo las de ventilación y sanitarias. (Puesta al día de edificios antiguos 2013)

La rehabilitación de una cubierta para ser usada y la recuperación de un patio para proporcionar luz y ventilación siempre son agradecidas por los vecinos del edificio. Sustitución de carpinterías, pérdida de ornato en exteriores e interiores, alteraciones en los colores, desaparición de elementos significativos, como los ascensores históricos por ejemplo, son las principales alteraciones en los edificios antiguos.

No obstante, en las últimas dos décadas la mayoría de las ciudades ha recibido un impulso de conservación y restauro a partir de la aparición de normativa específica, la implantación de programas de apoyo económico y una mayor conciencia general y profesional en el tema. La puesta en valor del edificio recuperando su aspecto original agrada por igual a sus habitantes, los vecinos del barrio e, incluso, atrae a nuevos visitantes a la zona.

Uno de los problemas más importantes en un edificio puede ser el ascensor, que mayor parte en Eixample no lo disponen.

4. Inmuebles en edificios destinados principalmente a vivienda según instalaciones.			
Censo 2011	Con ascensor	Sin ascensor	Total
Fort Pienc	510	98	608
la Sagrada Família	915	578	1493
Dreta de l'Eixample	1542	290	1832
l'Antiga Esquerra de l'Eixample	1167	318	1485
la Nova Esquerra de l'Eixample	1060	192	1252
Sant Antoni	797	313	1110
EIXAMPLE	5991	1789	7780
BARCELONA	29482	40348	69830

Table 2: Viviendas sin ascensor en Eixample y Barcelona (Departament de Estadístiques, Ajuntament de Barcelona)

El ejemplo de lo que puede costar un ascensor se puede describir con un comentario, del presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, Salvador Díez , donde explica en el diario “El país”⁷¹ (el País 2015)

“Podemos tomar como ejemplo un edificio de cinco plantas con seis paradas. El presupuesto puede estar entre los 25.000 y 30.000 euros. Pero a esto hay que añadir todas las obras necesarias para su instalación, además de abonar los honorarios de un arquitecto o aparejador que realice el proyecto. Con todo eso, el presupuesto final puede rondar los 75.000 o 80.000 euros. Si en cada planta hay tres viviendas esto supone que cada propietario debería hacer un desembolso de entre 5.000 y 6.000 euros”

Esa cantidad pocas fincas están capaces de enfrentar, por lo que con una reforma los propietarios se puede beneficiar de estas instalaciones.

Por otra parte la Ley (8/2013) de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, para poner en marcha intervenciones de rehabilitación, establece la obligación de contar con un Informe de Evaluación del Edificio (IEE) que reúne, entre otras revisiones de su estado, la Inspección Técnica de Edificios (ITE) que algunas Comunidades Autónomas había puesto en marcha recientemente, la nueva Certificación Energética

⁷¹ El país (2015) El edificio accesible tiene un plazo
http://economia.elpais.com/economia/2015/04/17/vivienda/1429259949_709530.html

de Edificios Existentes (CEEE) y otros requerimientos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de la edificación. Faculta a la administración autonómica a promover, naturalmente, pero también a exigir unos niveles mínimos de calidad a cumplir en todos esos aspectos. Teniendo en cuenta que intervenir en la mejora de edificios, cuya titularidad frecuentemente está dividida entre muchos propietarios, es relativamente complejo, este marco normativo avanza en nuevas posibilidades de gestión y financiamiento a través del aumento de la capacidad de las comunidades de propietarios para tomar y gestionar créditos, de la simplificación de la toma de sus decisiones (eliminando la necesidad de unanimidad o mayoría especial entre sus miembros) o de la ampliación de las capacidades de cesión, permuta, arrendamiento y constitución de consorcios para disponer de parte del edificio existente, su terreno o su edificabilidad vacante como medio de financiamiento de las mejoras a realizar. Entre otros aspectos novedosos, destaca también la posibilidad de disponer de pequeños espacios por fuera de los límites de edificabilidad para incorporar mejoras de accesibilidad, como una rampa nueva, o de eficiencia energética, como una galería captadora de calor solar a adicionar. Con ello se pretende facilitar el cumplimiento de las nuevas exigencias, por ejemplo el 30% de disminución de la demanda de energía de climatización en el edificio rehabilitado.

7.3. Los beneficios del Edificio a remontar

Tal como se comenta en el artículo ⁷² (Completamiento de Edificios , Francia 2013)

Hay múltiples beneficios que se atraen en la hora de construir sobre ya un edificio existente. La nueva construcción no solo da un ejemplo de edificio sostenible sino que está mejorando la ciudad con el aspecto del edificio. Algunos de los beneficios son tal como se explican en el Blog (Completamiento de Edificios , Francia 2013)

81

-Se construye sobre construido, aprovechando aún más las infraestructuras existentes, en lugar de hacerlo ocupando suelo virgen y necesitando nuevas redes, equipamientos, movilidad, como ha ocurrido en los últimos años. Se reduce drásticamente el impacto ambiental. (Completamiento de Edificios , Francia 2013)

-Se evitan prácticas que distorsionan el precio real de la vivienda. Una es la especulación con el suelo, es decir su recalificación de rústico a urbanizable, porque en sobre estos edificios ya se puede construir. Otra es la concentración de los derechos de construcción en pocas manos, debido a que cada edificio remontable representa dueños, gestión, proyecto y singulares y únicos. (Completamiento de Edificios , Francia 2013)

-Se completan los volúmenes a construir previstos por la normativa, con lo que se resuelven muchos problemas de falta de calidad urbana: la discontinuidad de la altura de la edificación, las medianeras expuestas, la insuficiente población que impide la rentabilidad de los servicios y la mejora funcional o estética de la cubierta y otros beneficios. (Completamiento de Edificios , Francia 2013)

-Se mejora la eficiencia energética del parque edificado, responsable de un tercio o más del consumo de energía y las emisiones de efecto invernadero totales. Gracias a la inversión que representa la compra del derecho de edificar en altura, el solar en la terraza, los propietarios de los edificios pueden acometer mejoras en el resto de la finca: aislamiento térmico de patios, fachadas y carpinterías, optimización de los sistemas de iluminación, ascensores y bombeo, etc. (Completamiento de Edificios , Francia 2013)

-Se mejora la calidad constructiva y estética de los edificios existentes, que en muchas ocasiones son antiguos y se encuentran en mal estado de conservación. Las obras que

⁷²Artículo 2013 Completamiento de Edificios , Francia <http://www.lacasaporeltejado.eu/es/blog/completamiento-de-edificios-en-francia-nueva-solucion-para-la-vivienda/>

se realizan en el resto de la finca, además de las plantas nuevas, suponen su actualización a las exigencias actuales de seguridad y accesibilidad, así como el arreglo y repintado, de muros, techos, ventanas, etc. (Completamiento de Edificios , Francia 2013)

La edificación en su conjunto solo puede atraer beneficios de los propietarios , el edificio , la ciudad y al inversor de la vivienda sobreelevada.

7.4. Los beneficios de la vivienda industrial

La vivienda Industrial es una solución de sistemas constructivos ligero, con pesos significativamente más bajos que la construcción convencional, e industrializados, con tiempos de producción mucho más cortos que la obra habitual. Estos sistemas permiten mejorar tiempo, coste y calidad de la construcción. Su utilización gracias a su peso ligero permite agilizar el uso en las cubiertas , lo que lo convierte en la estructura perfecta.

Uno de los fabricantes de viviendas industrializadas son Modultec de Gijón, con más de veinte años de experiencia en el mercado y un gran número de obras realizadas en España y otros países⁷³. (<http://www.modultec.es/>)

Su sistema constructivo se basa en módulos tridimensionales de estructura de acero que permiten la fabricación en taller prácticamente de toda la vivienda , excepto las partes que es necesario realizar en el edificio existente donde será colocado, como juntas, terminaciones, algunas instalaciones, mobiliario, etc.). (Ilustración 5 y 6 Anexos)

La estructura de los módulos está conformada por un bastidor tridimensional de perfiles de acero soldados entre sí, que recibe un forjado (la estructura del suelo) sin hormigón armado, sobre la que se asientan los pavimentos y las paredes. La cubierta, fachadas, carpinterías, particiones, instalaciones y acabados son diversas y pueden modificarse con gran libertad, de proyecto en proyecto. Este sistema industrializado, a diferencia otras patentes de construcción modular, tiene la particularidad de que la edificación se levanta completamente en fábrica, atornillando provisionalmente los módulos entre ellos, para formar edificios de una hasta cuatro o, en ocasiones, más plantas.

⁷³ Fabricante de Viviendas Industriales (<http://www.modultec.es/>)

Una vez acabado y habiéndose dejado sin terminar las juntas de pavimentos, impermeabilizaciones, revestimientos, instalaciones, etc., es desmontado y transportado en módulos hasta su emplazamiento final. (<http://www.modultec.es/>)

Para los beneficios el fabricante destaca las siguientes características.

- Reducción de los plazos de ejecución de las obras en un 50%.
- Mejores condiciones de trabajo, de seguridad y de rendimiento, dado que la mayor parte de las tareas se realiza en fábrica.
- Edificios ecológicos. La construcción en factoría favorece la eliminación de impactos acústicos, visuales y de residuos sobre los terrenos a edificar.
- Sostenibilidad y reciclaje. Los materiales de nuestros edificios son reutilizables, desde las estructuras metálicas hasta la tabiquería de cartón-yeso.
- Deconstrucción y reubicación. Los edificios no se demuelen, se deconstruyen y pueden ser ensamblados de nuevo en otro lugar. Asimismo, el sistema constructivo permite ampliar los edificios en función de las necesidades y gustos.
- Estabilidad y precisión de la estructuras de acero
- Mejores rendimientos acústicos y térmicos. Se prioriza la eficiencia energética y utilización de materiales de última generación.
- Alta calidad de materiales y acabados. El trabajo en fábrica permite ejercer un estricto y continuo control de calidad.
- Diseños modernos y flexibles

Dado a que no es una vivienda de diseño fijo, sino que es variable hasta donde llegue nuestra imaginación, para cumplimentar la vivienda industrial para que sea lo máximo sostenible tiene que aprovechar su espacio al límite. En este aspecto la cubierta de la vivienda podrá recoger un espacio verde, recogida de aguas pluviales y/o placas solar que estos últimos darán un apoyo energético a la vivienda, disminuyendo así el impacto ambiental y aumentando la eficiencia energética.

- Espacio verde

Una de las alternativas para la existencia de vegetación en lo alto de los edificios es la cubierta verde extensiva, formada por plantas bajas sobre una capa de suelo natural delgada. Otra de ellas es la cubierta verde intensiva, formada por plantas de mayor envergadura sobre una capa de mayor espesor, que admite su aprovechamiento en

forma de huerto. En cualquiera de los casos es importante tener en cuenta algunos aspectos que, bien resueltos, no presentan problemas: la utilización de especies locales de consumo de agua bajo o nulo, la adecuación de espesores y elementos auxiliares a las cargas que la estructura del edificio puede resistir y el acuerdo de la comunidad de vecinos sobre su implantación y uso, cuando se instale en zonas comunes.⁷⁴ (Más verde para la ciudad 2013)

- Energía solar térmica

Es el sistema que se podría instalar en todas las viviendas industrializadas. Las viviendas industrializadas posibilitan la instalación de un circuito cerrado donde el agua de consumo no pasa directamente por los colectores solares, se utiliza un líquido anticongelante que atraviesa los tubos dentro de los colectores y se calienta por la acción de la radiación solar. El líquido caliente atraviesa el circuito hidráulico primario hasta llegar al acumulador, en el interior del cual se produce un intercambio de calor entre el circuito primario y el secundario, es decir, entre el líquido anticongelante calentado en las placas solares y el agua que vamos a usar nosotros en la casa. En caso de que el agua contenida en el acumulador no alcance la temperatura de uso deseada, entra en funcionamiento automáticamente el sistema auxiliar - caldera o resistencia eléctrica. Podrá optarse por un sistema de circulación forzada, es decir, un sistema con electrocirculador, este sistema ofrece un rendimiento superior porque el fluido anticongelante circula de manera más rápida que el agua.⁷⁵ (Aplihorsamodular)

7.5. El Proceso de sobreelevación de un edificio.

Una vez detectada una finca que posiblemente pueda ser remontada, el primer paso es saber si realmente lo es.⁷⁶ (Aspectos Legales de las remontas 2013)

Primera Fase – Edificio edificable o no

Paso 1. Identificación del inmueble

⁷⁴ Artículo (2013) Más verde para la ciudad

<http://www.lacasaporeltejado.eu/es/blog/mas-verde-para-la-ciudad/>

⁷⁵ Fabricante http://aplihorsamodular.com/energia_solar.html

⁷⁶ Artículo (2013) Aspectos Legales de las remontas

<http://www.lacasaporeltejado.eu/es/blog/aspectos-legales-de-las-remontas/>

Paso 2. Se acude a los archivos de edificación para consultar cómo consta registrada

Paso 3. Se consulta la normativa urbanística que regula los volúmenes edificables y se analiza el dominio de la propiedad para averiguar si existen o no limitaciones particulares que puedan ir más allá de lo previsto en las normas.

Todo ello determina si se puede construir o no y como y cuanto se puede construir.

(Aspectos Legales de las remontas 2013)

Segunda Fase - gestión de la propiedad.

Cómo se llega a adquirir el derecho a construir y usar una parte nueva de un edificio existente en forma permanente, o durante un lapso de tiempo más o menos prolongado.

Existen dos modalidades y ambas están previstas en los códigos civiles. (Artículo 350 y Artículo 396 C.C.)⁷⁷ (Asociación de Promotores Inmobiliarios, Aproinco 2002)

Modalidad 1. Derecho de vuelo o ‘derecho real sobre un edificio o solar edificable que atribuye a alguien la facultad de construir una o más plantas sobre un inmueble y hacer suya la propiedad de las nuevas construcciones’.

Se refiere a edificios cuya propiedad es horizontal, es decir que pertenece a varios dueños de pisos que se organizan en comunidad

Modalidad 2. Derecho de superficie o ‘derecho real limitado sobre una finca ajena que atribuye temporalmente la propiedad separada de las construcciones o plantaciones que estén incluidas en la misma’.

Se refiere edificios cuya propiedad es vertical, es decir que pertenece a un o unos dueños de la totalidad de la finca. (Aspectos Legales de las remontas 2013)

En ambos casos es transferible, como cualquier otra propiedad inmobiliaria, mediante una escritura pública.

⁷⁷ Artículo (2002) Publicado en la Revista n º 34 : Asociacion de Promotores Inmobiliarios, Aproinco 2002
Derecho de vuelo o sobreedificación: ¿configuración legal o autonomía de las partes?
http://www.caruncho-tome-judel.es/downloads/publicaciones/inmo/05_sobreedificacion.htm

Tercera Fase - realización de un proyecto

Paso 1. Realización de un Proyecto único, que se ajusta al edificio

Paso 2. Gestión de los permisos de obra necesarios para llevar el proyecto, ante el ayuntamiento.

Todo ello debe, naturalmente, encajar en los requerimientos urbanísticos, constructivos y de propiedad vigentes. Esto significa ajustarse a los usos permitidos, un volumen máximo, unas alturas y líneas de edificación límites, unos materiales, formas y estilos a emplear, una carga máxima admisible o bien la obligación de reforzar las estructuras, la continuidad de las instalaciones y servicios del edificio existente, etc. También se miran las partes no previstas en la normativa como una eficiencia energética superior, unos impactos menores en el uso de los materiales, un ahorro y reutilización de agua, etc. (Aspectos Legales de las remontas 2013)

7.5. Edificios en Eixample con posible sobreelevación

Para este trabajo se han detectado varios edificios para comprobar con cálculos orientativos sobre la posibilidad de elevación de plantas sobre edificios existentes. Una simple búsqueda por google Maps ha permitido identificar los edificios más bajos en Eixample que en total han sido 10 , un valor mínimo, comparado con valor real que puede llegar de unos 2000 edificios. Se observa que uno de los edificios es del año 1950 , que ha sido fuera de los cálculos , lo que quiere decir que este edificios ha sido construido con menos plantas según la normativa del tiempo que ha sido construido.

La mayor parte de los edificios han sido detectados en Consell de Cent.

Eixample				
Calle	Edificado	Calle	PGM 1976	Remontar
Aragon 40	PB+3	30 m	20,75m (PB+5)	de 1 a 2
Aragon 118	PB+2	30 m	20,75m (PB+5)	de 2 a 3
Consell de Cent 119	PB+4	30 m	20,75m (PB+5)	1
Consell de Cent 149	PB+4	30m	20,75m (PB+5)	1
Consell de Cent 151	PB+4	30 m	20,75m (PB+5)	1
Consell de Cent 155	PB+4	30 m	20,75m (PB+5)	1
Consell de Cent 177	PB+2	30 m	20,75m (PB+5)	de 2 a 3
Consell de Cent 179	PB+3	30 m	20,75m (PB+5)	de 1 a 2
Muntaner 134	PB+3	30 m	20,75m (PB+5)	de 1 a 2
Muntaner 136	PB+3	30 m	20,75m (PB+5)	de 1 a 2

Table 3: Ejemplo de edificios por remontar en Eixample, se adjuntan Hojas Catastrales en Anexos de cada edificio. (fuente propia)

Después de detectar los edificios se identifica la Subzona del edificio, que en este caso todos son Subzona Intensiva 13a , que se regulan por el art. 327 del PGM, con una altura máxima de 20,75m y PB+5. Para hacer un ejemplo escogiremos un edificio, que por ejemplo puede ser Consell de Cent 119. Según la normativa este edificio se podría remontar con una 1 planta , por datos del Catastro que señala el edificio como PB+4, lo que quiere decir que si no llega a 20,75m se podría levantar una planta.

Otra restricción que tenemos que pasar por parte de las ordenanzas es la Ordenanza Metropolitana de Edificación que en su art. 180 señala el límite máximo de viviendas según la densificación urbana. Para el cálculo del número máximo de vivienda tenemos que utilizar el 80m2 para densificación urbana en las actuaciones de rehabilitación.

Total m2 construidos Consell de Cent 119 = 961 m2

961 m2/80 m2 = nos da el máximo de viviendas 12

En el edificio existente hay 9 viviendas, por lo que se podrían construir 2 viviendas , construyendo una planta sobre el edificio.

Este cálculo se hace con las mejores condiciones posibles , aunque para estar seguros hay que comprobar muchas variables del edificio, como si la estructura aguantara el peso de la vivienda o si los propietarios estarán de acuerdo con las condiciones propuestas.

Para dar un ejemplo con la realidad la Empresa La Casa Por El Tejado , esta ya desde hace años en el mercado en Barcelona y Madrid y está realizando proyectos de Áticos sobre edificios existentes. Uno de estos edificios esta en Eixample en plaza Doctor Letamendi 29. Edificio que da a una calle mas de 30 metros , por lo que se le permite PB+6. Donde se ha aprovechado del antiguo edificio a rehabilitar y levantar una planta más con dos viviendas.



Imagen 1: Izquierda , el edificio en 2013 en deterioro , Dereche el edificio en 2015 , rehabilitado por completo y elevada una planta mas en el ático. (fuente google maps)

7.6. Precios aproximados de vivienda industrializada

Los precios de viviendas industrializadas suelen ser muy económicos entre 800 y 1200 euros para viviendas estándar con materiales de media clase.

Por ejemplo el presupuesto de ejecución material de la obra anteriormente descrita hecha por “La casa por el Tejado” ⁷⁸ para los 191 m² construidos con los espacios comunes ha presupuestado unos 159 000 euros, lo que es a próximamente 832 €/m² construido. A estos precios no se ha incluido honorarios etc. Claro el precio de mercado estaría más alto , según los beneficios deseados y restando también los gastos de

⁷⁸ Empresa especializada en construcción de áticos en Barcelona y Madrid
<http://www.lacasaporeltejado.eu/es/>

rehabilitación del edificio. Lo que a próximamente una vivienda puede llegar a costar entre 1300-2000 euros m2 construido.

Por otro lado presupuestos solicitados por otras empresas como Hormipresa, ofrecen precios hasta 100 m2 para construcciones similares entre 1400-1800 euros m2 construido, según los materiales de acabado.

8. Conclusiones

89

Con todos los estudios y análisis realizados en el trabajo considero que Eixample es una ciudad dentro de otra Ciudad, diferente y llena de vida. Es un Distrito que no deja de evolucionar y mejorar sus aspectos. Eixample, El regalo de Cerda que ha hecho a Barcelona tiene un impacto mundial, una joya del urbanismo para aquellos tiempos. Eixample ha luchado para permanecer con su forma constructiva inicial durante los años , a pesar de que con los cambios de ordenanza han dañado partes del distrito.

Eixample es una zona preferida para vivir por la gente de cualquier edad , tal como lo demuestran las estadísticas.

Se ha demostrado que el consumidor es muy sensible a las características de cada barrio y que las necesidades juegan un papel muy importante en la hora de elegir vivienda , sea para alquiler o compra.

También se ha demostrado que el mercado de Eixample es muy sensible, con relación al precio, dada a la densidad edificatoria y la escasa vivienda que se ofrece.

Son muchos factores que favorecen el distrito, que lo hacen un lugar perfecto para vivir, en la ciudad de Barcelona.

El interés de volver a estar otra vez en el distrito de Ensanche, por la bajada de los precios en los últimos años, es un factor que llama otra vez la recuperación de su inmerso interés tanto por los Españoles como gran parte de los extranjeros, que atraen beneficios a la ciudad invirtiendo en grandes cantidades.

Se ha comprobado que más de la mitad de Eixample está construida por edificios antes de 1940 y que gran parte de estos edificios no tienen ascensor, lo que crea un panorama con un

porcentaje bastante elevado de edificios con estado deficiente. Estado que algunos propietarios podrían beneficiarse en caso que su edificios se sobreeleve.

Aunque no es difícil encontrar edificios con volúmenes menores que pone como limite el PGM , los procesos de desarrollo de proyectos sobre estos no es un tarea fácil. Las exigencias son muy altas en la hora de diseñar y ejecutar, dado a que las responsabilidades son enormes.

En general una vivienda elevada sobre un edificio existente es algo que pasa en actualidad en el Mundo. Pero la creación de una vivienda sostenible, traerá muchos beneficios para Eixample , aspectos muy positivos, por la demostración de una arquitectura diferente , moderna y de ejemplo. La posibilidad de combinar todos los beneficios de una vivienda industrial con la construcción antigua crea un aprovechamiento común entre una ciudad mucho más sostenible, propietarios satisfechos de las mejoras en sus edificios y inversores que podrían ayudar a revivir la ciudad.

9. Bibliografía de consulta y referencias

Libros

Joan Busquets , Ediciones del Serbal (2004) *Barcelona, la construcción de urbanística de una ciudad compacta*.

Joan Busquets, Editorial Mapfre (1992) *Barcelona , evolución urbanística de una capital compacta*

Enric Serra, Eulàlia Gomez i Mario Jimenez, ed. (2010) *12 Tesis En relació al procés de formació de l'Eixample Cerda de Barcelona*

Ajuntament de Barcelona, Diputacio Barcelona (2009) *Cerdà i la Barcelona del futur. Realitat versus projecte*

Ajuntament de Barcelona (1991), *La rehabilitació de l'Eixample 1987-1991*

Enric Truño, Aula Barcelona (2000) *Un objectiu: la cohesió social*

Textos:Lourdes Figueras Borrull, Manel Guardia, Josep Maria Garcia-Fuentes, Ramon Graus, Jaume Rosell, Antoni Paricio Casademunt, Maribel Rosselló; fotografies Marc Llimargas , Lunwerg, DL (2009) *L'Eixample: gènesi i construcció*

Ajuntament de Barcelona, Ajuntament de Barcelona Publicacions (1996) *Barcelona La segona renovació*

Textos:Oriol Bohigas, Albert Cubeles, Ramon Grau (Arxiu Historic de la Ciutat de Barcelona), Museu d'Historia de la Ciutat Institut de Cultura Ajuntament de Barcelona (2004) *Abajo las murallas!!! 150 anys de l'Enderroc de les Muralles de Barcelona*

Montserrat Galera, Francesc Roca , Salvador Tarragó, Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, DL (1982) *Atlas de Barcelona sigles XVI-XX*

Javier Muñoz Álvarez (2010) *La modernidad de Cerdà: Más allá del Eixample*

Nicolas Pople, GG (2003) *Casas pequeñas*

Libro en linea , Promotoit 2013 <http://www.promotoit.org/ajax-download/RmljaGllcg==NDI=-ZmljaGllcg==>

Estudios

Generalitat de Catalunya , Agencia de l'Habitatge de Catalunya , Registradors de Catalunya "Estudi sobre els estocs d'habitatges a Catalunya" (Febrero 2013)

Arcano valores , Analisis Macroeconomico (Noviembre 2015)

Ignacio Huguet Morera, Tesis de Master "Alquiler en tiempo de crisis ¿ Impactos diferenciales respecto de la propiedad? Caso del Ensanche de Barcelona entre 2007 y 2013" (Diciembre 2014)

Mª Concepción Duran Cereza "Estudio de comportamiento de compra de una vivienda" (Noviembre 2013) UPC

Normativa

Ordenanzas municipales de la ciudad de Barcelona 11 de noviembre de 1856

Reforma de las Ordenanzas municipales de Barcelona en materia de Edificación, aprobada 14 de julio 1942

Ordenanzas Municipales de la ciudad de Barcelona , aprobada 29 de julio de 1947

Ordenança metropolitana de rehabilitació, aprovada el 18 d'abril de 1985

Ordenança metropolitana d'edificació, aprovada el 15 de juny de 1978

Pla General Metropolità de Barcelona, aprovat el 14 de juliol de 1976 (BOPB dl 19 de juliol de 1976 i TR de 8 d'agost de 1988)

Ley 2 2002 de 14 de marzo de Urbanismo

Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo

Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización
<https://www.boe.es/boe/dias/2013/09/28/pdfs/BOE-A-2013-10074.pdf>

Estadísticas

Consulta de estadísticas generales <http://www.bde.es/bde/es/areas/estadis/>

Estadísticas de evolución del precio de viviendas en venta y alquiler www.fotocasa.es

http://www.fotocasa.es/indice-alquiler-inmobiliario__fotocasa.aspx

Análisis macroeconómico, Arcano valores (en línea) disponible
a:<http://www.ecestaticos.com/file/526bdb270f4f52dc487cc00362176111/1447424925.pdf>

Estadística Registral Inmobiliaria 1T 2016 (Enlínea)
http://www.registradores.org/wpcontent/estadisticas/propiedad/eri/ERI_1T_2016.pdf

Artículos

(mayo 2016) Artículo en Vilaweb , de la dificultad para encontrar vivienda
<http://www.vilaweb.cat/noticies/cada-dia-es-mes-difcil-trobar-lloguer-a-barcelona/>

(agosto 2009) Artículo. El ensanche y la reforma de Ildefons Cerdà como instrumento urbanístico de referencia en la modernización urbana de Barcelona
<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-296/sn-296-3.htm>

(mayo2016) Artículo de idealista.com Por qué cada vez es más difícil encontrar piso de alquiler en Barcelona

<http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2016/05/27/742264-por-que-cada-vez-es-mas-difcil-encontrar-piso-de-alquiler-en-barcelona>

(junio 2016) El alquiler de vivienda en Barcelona, cada vez más cotizado
<http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2016/06/01/742326-el-alquiler-de-vivienda-en-barcelona-cada-vez-mas-cotizado>

(mayo 2016) El 50% de las casas vendidas en Barcelona dura menos de 90 días en el mercado <http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2016/05/20/742177-el-50-de-las-casas-a-la-venta-en-barcelona-dura-menos-de-90-dias-en-el-mercado>

(2016) Artículo Los mejores barrios para vivir en Barcelona <http://www.mejoresbarrios.es/barcelona/>

(mayo 2016) Estos son los extranjeros que más viviendas compran en España (Ranking) <http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2016/05/13/742107-estos-son-los-extranjeros-que-mas-viviendas-compran-en-espana-ranking>

(mayo 2013) Artículo en El Confidencial “Los extranjeros tendrán permiso de residencia si compran viviendas de más de 500.000 euros” http://www.elconfidencial.com/vivienda/2013-05-24/los-extranjeros-tendran-permiso-de-residencia-si-compran-viviendas-de-mas-de-500-000-euros_194106/

(marzo 2015) Artículo the Wall Street Journal American Real Estate Buyers Take Advantage of the Falling Euro <http://www.wsj.com/articles/american-real-estate-buyers-take-advantage-of-the-falling-euro-1425574026>

(marzo 2014) Artículo en Financial Times 2014, Foreigners dig deep for Barcelona real estate Investors have found it is a good time to bet again on this cosmopolitan city , Fuente <https://next.ft.com/content/31b0dfc8-b021-11e3-b0d0-00144feab7de>

(marzo 2016) Artículo Frobes / Investing - With Foreigners Flooding The Market In Barcelona, Shouldn't You? <http://www.forbes.com/sites/omribarzilay/2016/03/17/with-foreigners-flooding-the-market-in-barcelona-shouldnt-you/#467fbbf6379b>

(Diciembre 2013) Artículo en El Confidencial “Chino compra casa en España en busca de un futuro para sus hijos” http://www.elconfidencial.com/mundo/2013-12-20/chino-compra-casa-en-espana-en-busca-de-un-futuro-para-sus-hijos_68524/

(Mayo 2016) Artículo en el idealista.com con datos Consejo General del Notario - Los extranjeros compran en España viviendas un 28% más caras que los españoles <http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2016/05/11/742068-los-extranjeros-compran-en-espana-viviendas-un-30-mas-caras-que-los-espanoles>

(noviembre 2012) Artículo en Frances de viviendas elevados sobre edificios <http://www.lemoniteur.fr/article/sur-ou-sous-les-toits-des-solutions-pour-produire-plus-de-logements-mieux-isoles-19413328>

(marzo 2013) Artículo Áticos eficientes en Viena <http://www.lacasaporeltejado.eu/es/blog/aticos-eficientes-en-viena/>

(enero 2013) Artículo Completamiento de Edificios , Francia <http://www.lacasaporeltejado.eu/es/blog/completamiento-de-edificios-en-francia-nueva-solucion-para-la-vivienda/>

(2011) Team New York: The City College of New York Solar Roofpod http://www.solardecathlon.gov/past/2011/team_new_york.html

(Julio 2013) Artículo Puesta al día de edificios antiguos

<http://www.lacasaporeltejado.eu/es/blog/puesta-al-dia-de-edificios-antiguos/>

Web consulta

Laboratori d'Urbanisme de Barcelona - lub.upc.edu

Àrea Metropolitana de Barcelona , Normativa urbanística metropolitana – www.amb.cat

Información de la Eixample <http://www.anycerda.org/>

Consulta de Normativa, Repositori Obert de Coneixement de l'Ajuntament de Barcelona
<https://bcnroc.ajuntament.barcelona.cat>

Artículos relacionados con la vivienda <http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda>

Consultas catastrales de edificios <http://www.sedecatastro.gob.es/>

Ley de emprendedores <http://www.leydeemprendedores.es/ley-112013-de-26-de-julio-de-medidas-de-apoyo-al-emprendedor-y-de-estimulo-del-crecimiento-y-de-la-creacion-de-empleo/>

Fabricante de Viviendas Industriales (<http://www.modultec.es/>)

Lugares de visita

Arxiu Municipal del distrito de Eixample. Consulta expediente sobre edificio rehabilitado y elevación de plantas en Plaza del Doctor Letamendi, 29.

10. ANEXOS

ANEXO 1. Fotos, Graficas y Tablas

ANEXO 2. Normativa

ANEXO 3. Datos catastrales Edificios

ANEXO 1.



Foto 1: Parcelación de la Ensancha (foto: Cerdá i la Barcelona del futur)

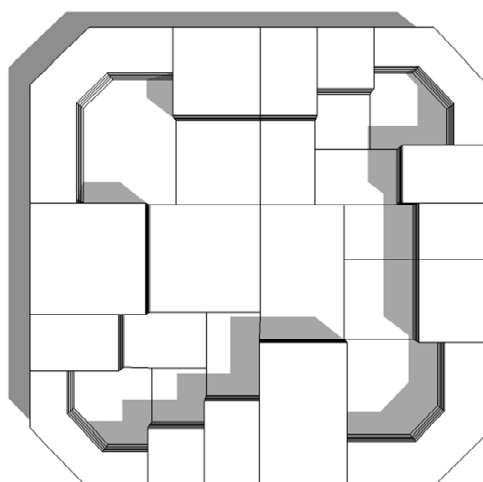
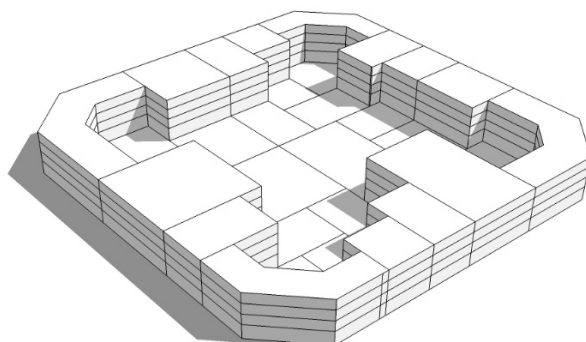


Foto 2: Ejemplo de una manzana de 113x113m con la ordenación de 50% de ocupación por parcela (fuente propia)

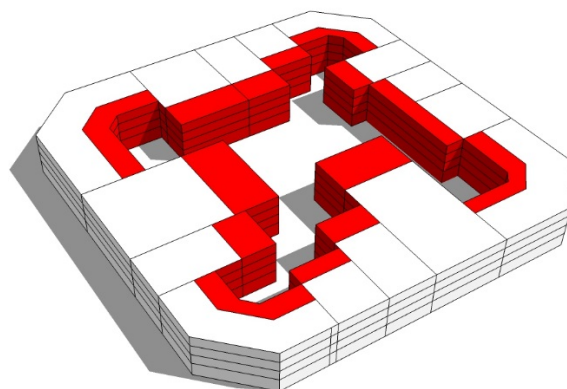


Foto 3: Ejemplo de una manzana con las ordenanzas entre el periodo de 1862-65 (fuente propia)

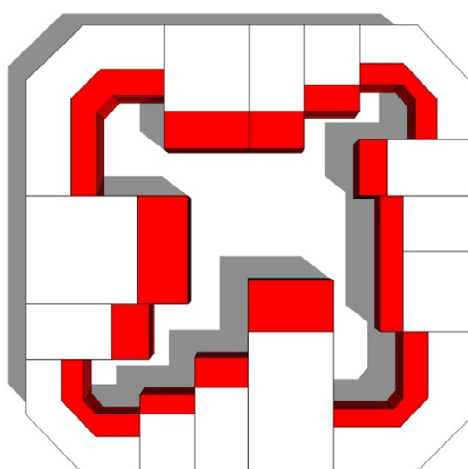


Foto 4: En rojo está marcado el aumento de ocupación sobre el terreno unos 20% más respecto la ordenanza anterior, en total 70% de ocupación de la parcela en la actual (fuente propia)

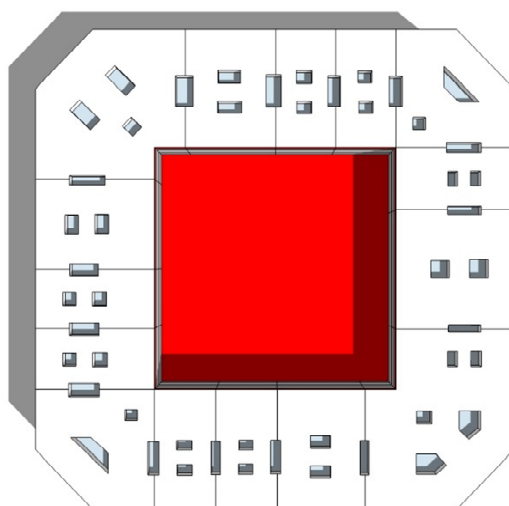
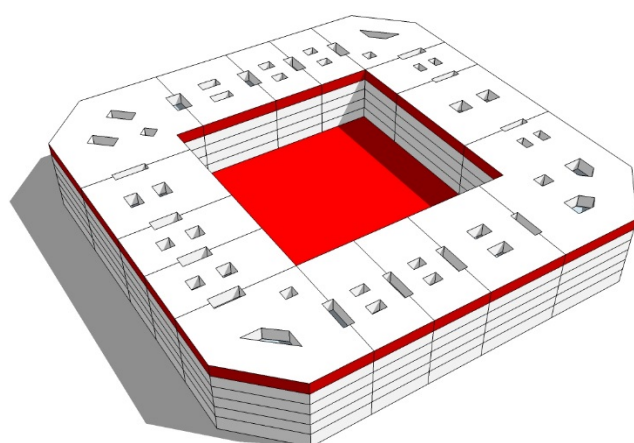


Foto 5: Ejemplo de la evolución de la manzana a partir de 1891, en rojo observamos los cambios producidos respecto las ordenanzas anteriores (fuente propia)

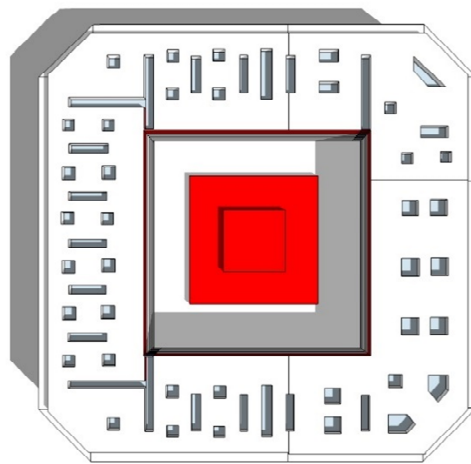
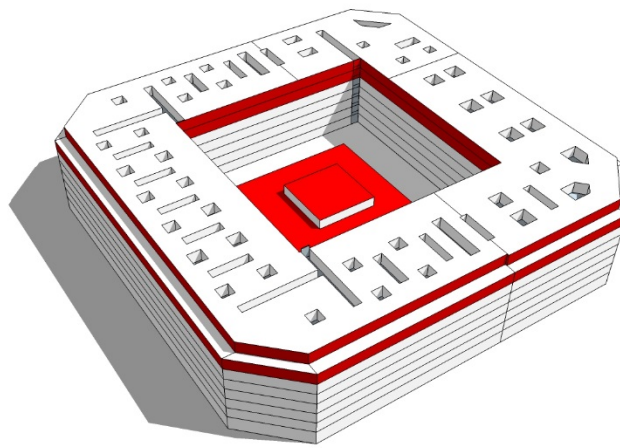


Foto 6: Las novedades de las ordenanzas desde 1932 son la posibilidad de ocupar el patio en forma de zigurat y el aumento de edificabilidad de +1 planta y ático. En rojo están marcadas las modificaciones respecto la ordenanza anterior (fuente propia)

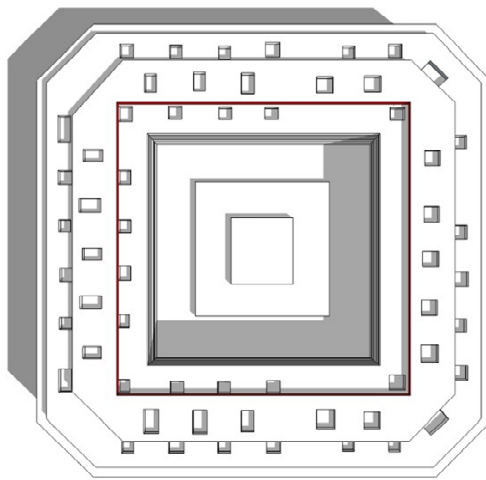
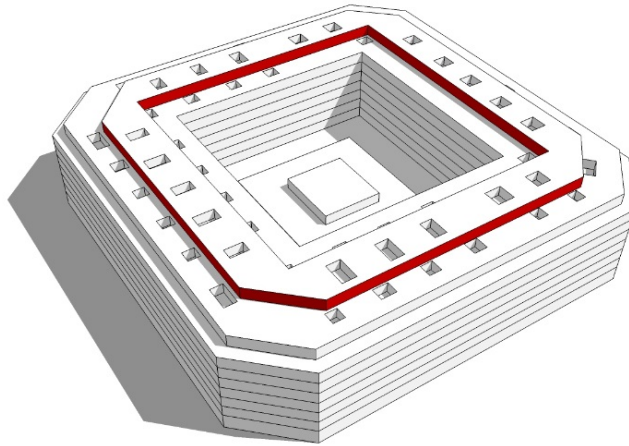


Foto 7: Cambios de profundidad edificatoria y sobreático. En rojo están marcadas las modificaciones respecto la ordenanza anterior (fuente propia)

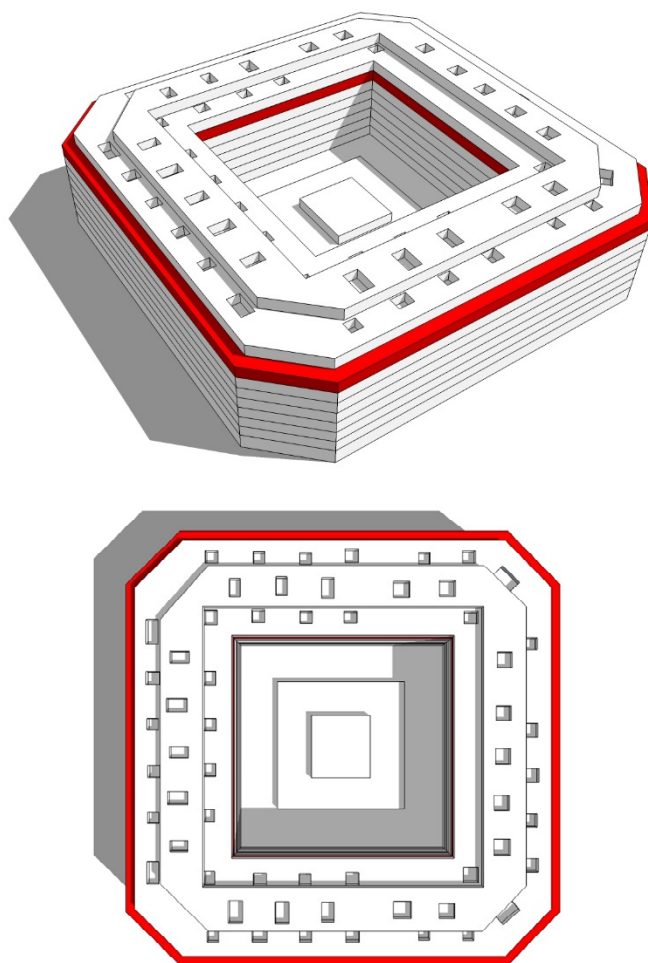


Foto 8: En las ordenanzas se llega una altura reguladora maxima hasta 24,4 m. En rojo están marcados los cambios respecto ordenanzas anteriores. (fuente propia)

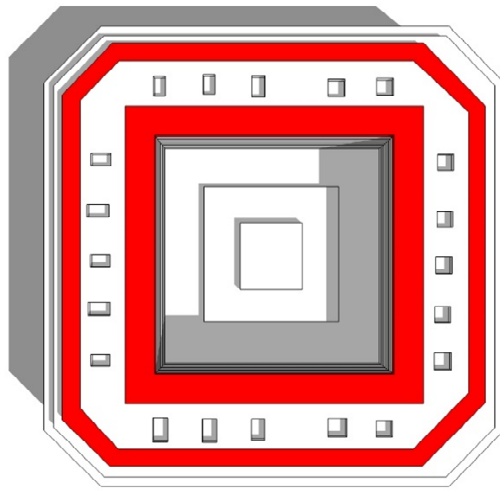
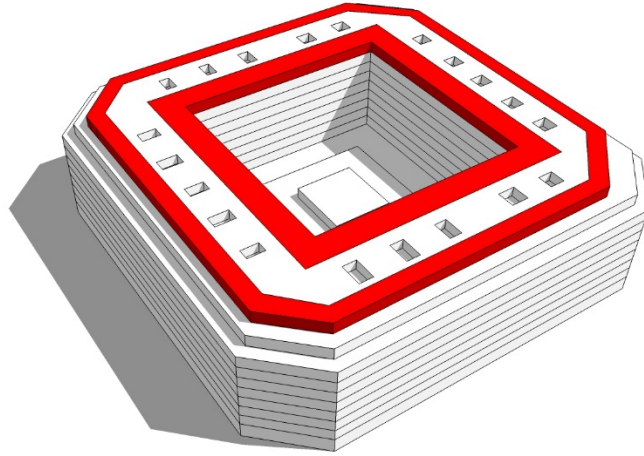
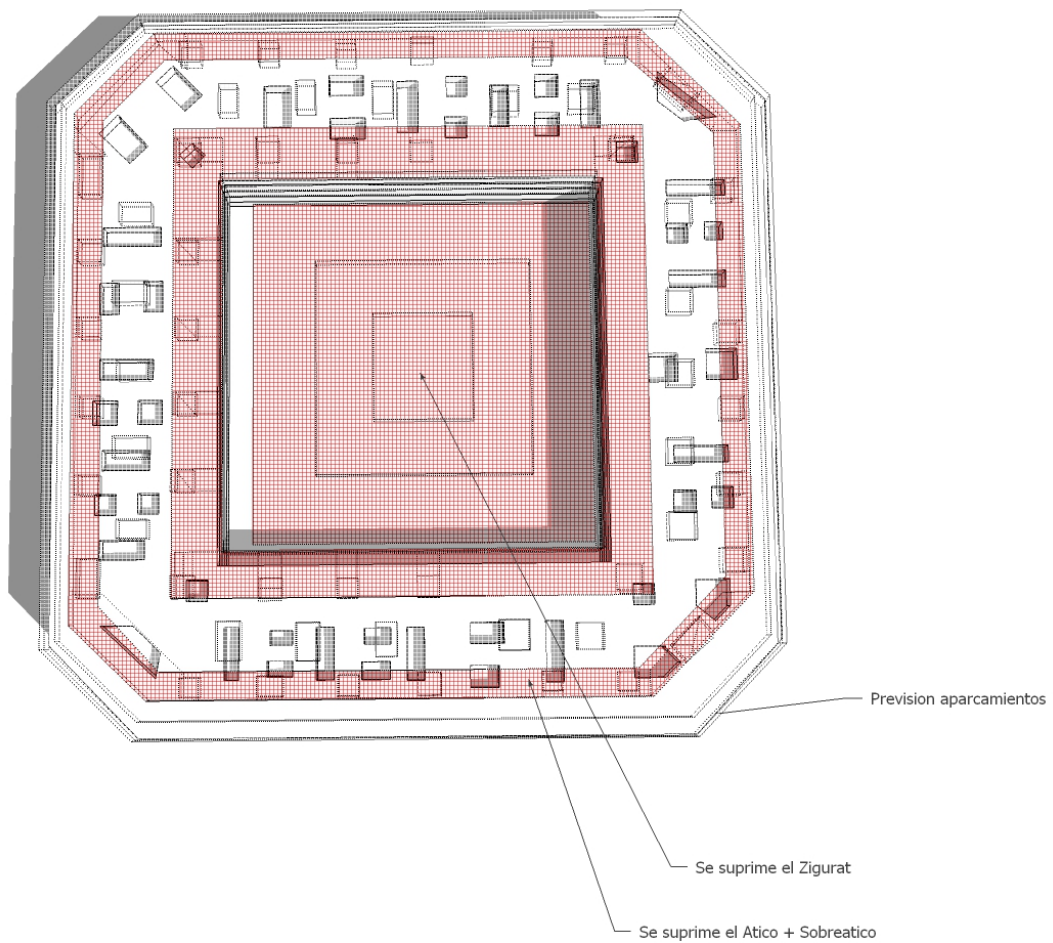
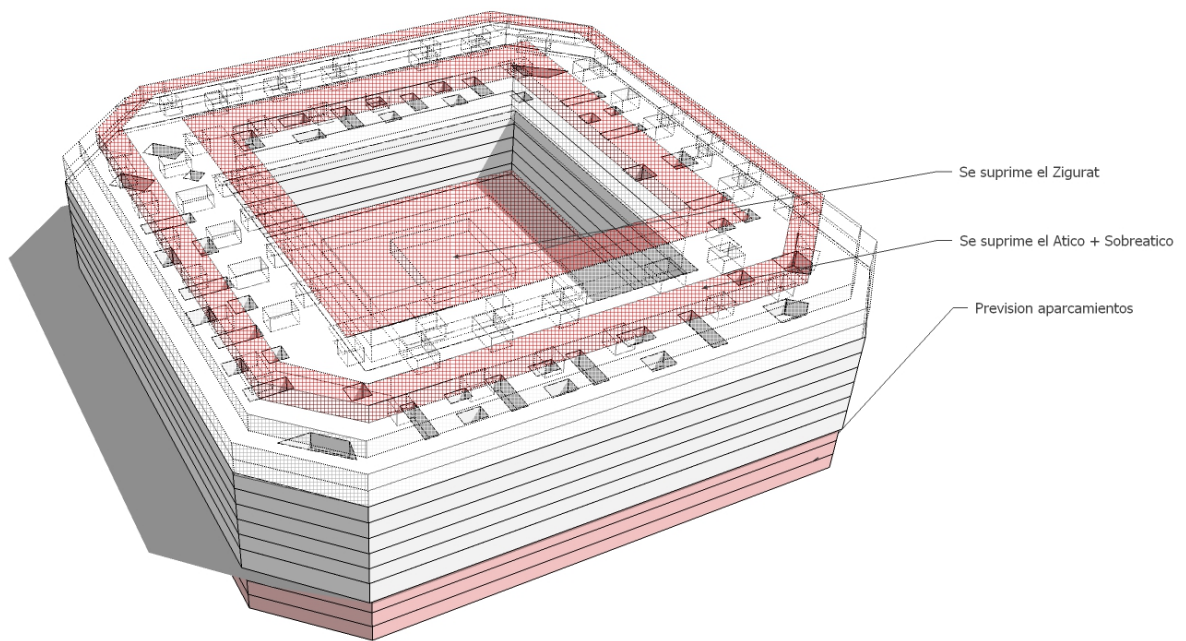


Foto 9: Principales cambios son el aumento de volumen en el sobreático. En rojo están reflejados las modificaciones respecto las ordenanzas anteriores. (fuente propia)



Representación gráfica del PGM del 1976 con los cambios mas destacados

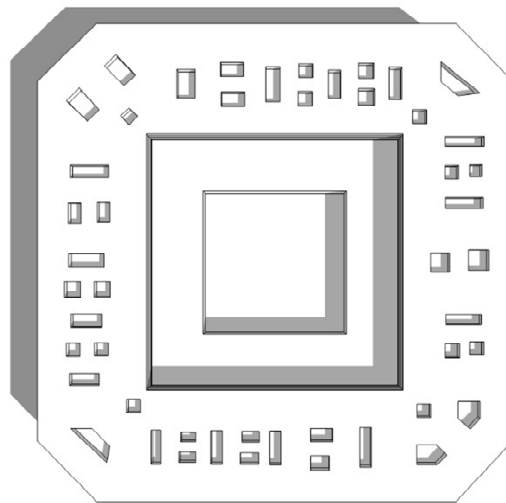
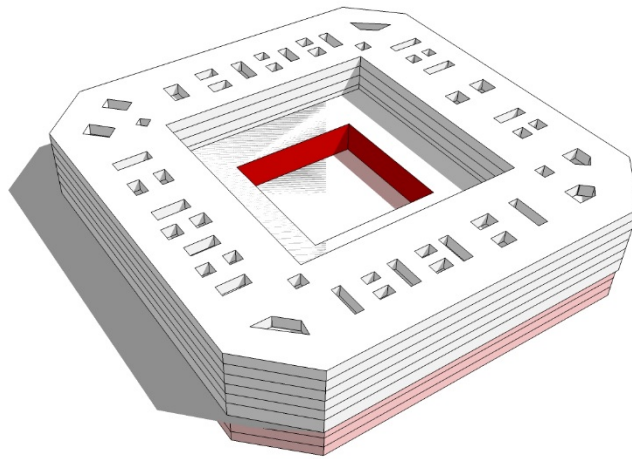


Foto 10: Se suprime la parte interior de la manzana en la normativa del 1986. En rojo están reflejados las modificaciones respecto las ordenanzas anteriores. (fuente propia)



Foto 11: La Casa Golferichs entre Gran vía y Viladomat , foto aérea de la manzana desde google earth (fuente google Maps)



Foto 12: La casa Golferichs , vista desde la calle (fuente google Maps)

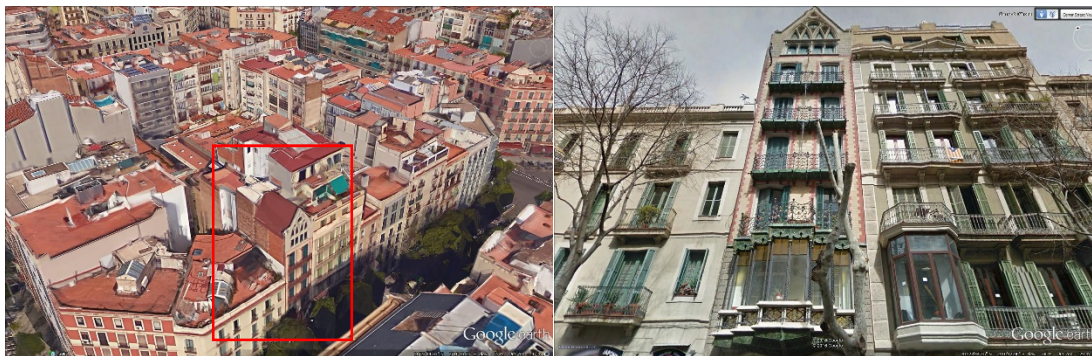


Foto 13: Casa Isabel Pomar - Izquierda – foto aérea de la manzana del edificio entre carrer Girona y Aragó. Derecha – foto de la fachada carrer Girona (fuente Google Maps).

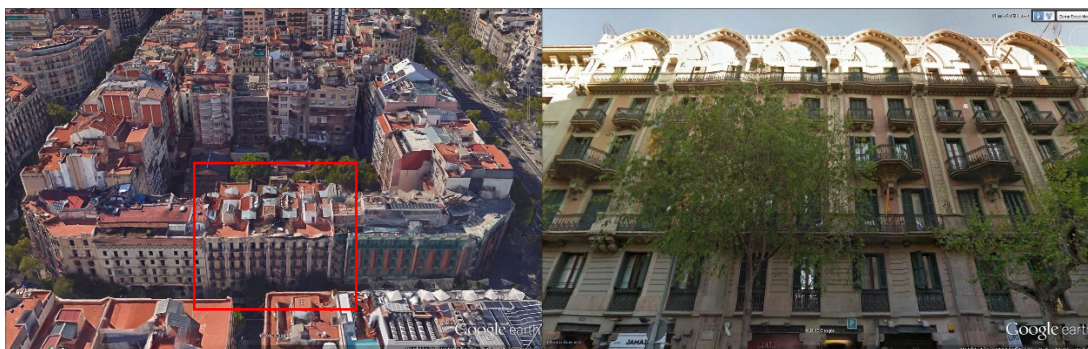


Foto 14: Izquierda – foto aérea de la manzana del edificio entre carrer Mallorca y Passeig de Gràcia. Derecha – foto de la fachada carrer Mallorca (fuente Google Maps).



Foto 15: Izquierda – foto aérea de la manzana del edificio entre carrer Rossello y carrer Calabria. Derecha – foto de la fachada carrer Rossello (fuente Google Maps).



Foto 16: Izquierda – foto aérea de la manzana del edificio entre carrer Padilla 323-329. Derecha – foto de la fachada (fuente Google Maps).

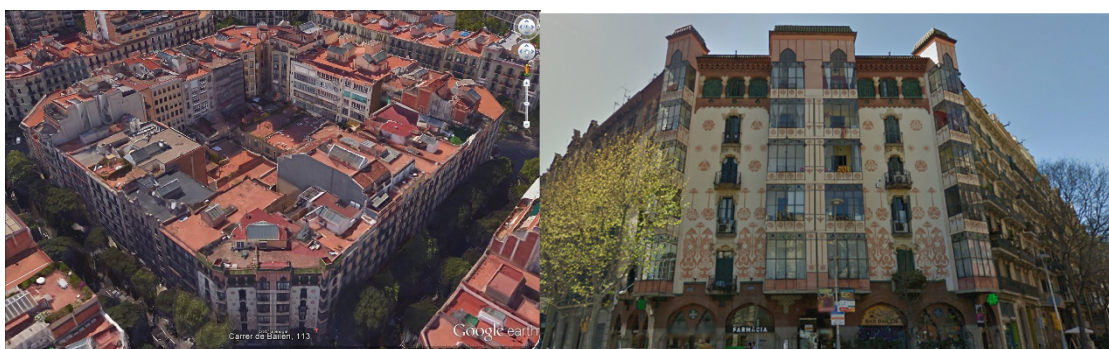


Foto 17: Izquierda – foto aérea de la manzana del edificio Casa Llopis Bofil entre carrer Valencia y carrer Bailen. Derecha – foto de la fachada (fuente Google Maps).



Foto 18: Izquierda –foto aérea de la manzana del edificio Mediterraneo carrer Consell de Cent 164-180. Derecha –foto de la fachada (fuente Google Maps).

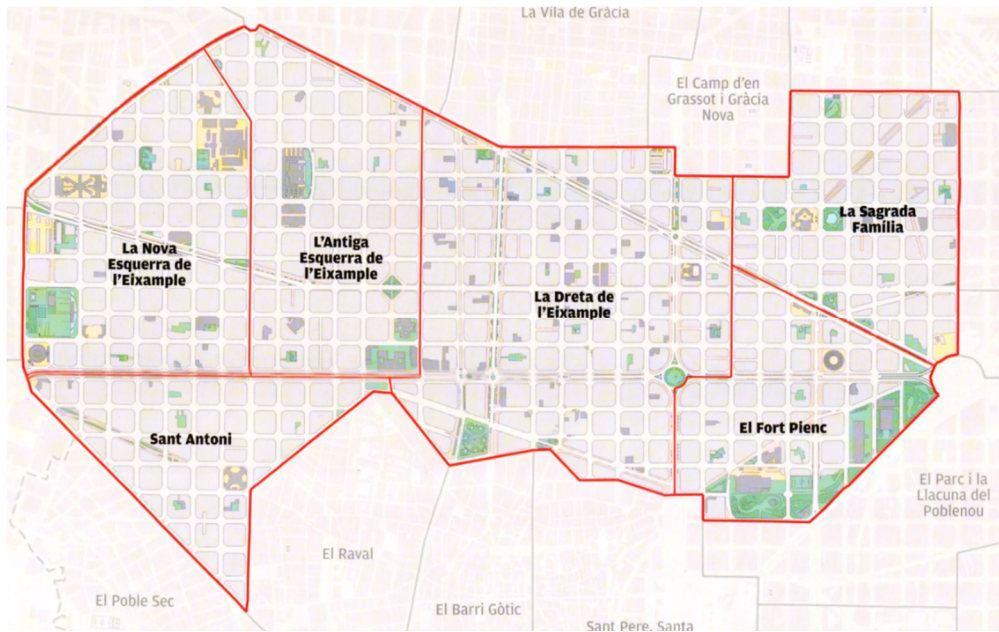


Foto 19: fuente "Atles de Barcelona"

Viviendas familiares situadas en edificios destinados principalmente a vivienda según tipología					
2011	Viviendas principales	Viviendas no principales			Total viviendas
		Secundarias	Desocupadas	Total	
Fort Pienc	13166	1193	1897	3089	16255
la Sagrada Família	23509	1099	3033	4132	27641
Dreta de l'Eixample	18660	807	3299	4105	22765
l'Antiga Esquerra de l'Eixample	17932	1698	4270	5968	23900
la Nova Esquerra de l'Eixample	27115	1200	4085	5285	32399
Sant Antoni	17554	885	2003	2888	20442
EIXAMPLE	117936	6882	18587	25467	143402
BARCELONA	684078	38769	88259	127028	811106

Tabla 1: Datos de vivienda en Eixample por tipología (fuente Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona)

Viviendas familiares situadas en edificios destinados principalmente a vivienda según tipología					
2011	Viviendas principales	Viviendas no principales			Total viviendas
		Secundarias	Desocupadas	Total	
1. Ciutat Vella	44504	2516	8643	11159	55663
2. Eixample	117936	6881	18586	25467	143403
3. Sants-Montjuïc	77819	3531	9099	12630	90449
4. Les Corts	33215	4508	6522	11030	44245
5. Sarrià-St Gervasi	57009	5.713	12007	17720	74729
6. Gràcia	55015	5733	4757	10490	65505
7. Horta-Guinardó	71553	2051	4762	6814	78367
8. Nou Barris	68285	2052	6816	8868	77153
9. Sant Andreu	61684	2129	6242	8372	70056
10. Sant Martí	97057	3654	10824	14479	111536
BARCELONA	684078	38769	88259	127028	811106

Tabla 2: Datos de viviendas familiares en Barcelona según tipología (fuente Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona)

	Índice	% Variación		
		Trimestral	En lo que va de año	Anual
Andalucía	76,6	-0,7	3,0	3,0
Aragón	56,5	-0,4	0,7	0,7
Asturias, Principado de	69,3	-2,5	1,3	1,3
Balears, Illes	73,6	-0,4	7,0	7,0
Canarias	73,3	-0,3	3,6	3,6
Cantabria	66,3	-1,4	2,0	2,0
Castilla y León	66,9	0,1	0,9	0,9
Castilla-La Mancha	68,7	0,3	2,1	2,1
Cataluña	59,0	0,4	5,9	5,9
Comunitat Valenciana	70,9	0,1	3,0	3,0
Extremadura	74,9	-0,3	2,6	2,6
Galicia	73,6	-1,4	1,7	1,7
Madrid, Comunidad de	64,4	0,4	7,3	7,3
Murcia, Región de	74,0	-0,8	1,8	1,8
Navarra, Comunidad Foral de	54,6	-0,1	1,8	1,8
País Vasco	62,0	0,7	1,7	1,7
Rioja, La	59,7	0,7	1,5	1,5
Ceuta	74,4	-0,6	6,3	6,3
Melilla	78,6	0,4	5,7	5,7

Tabla 3: fuente INE

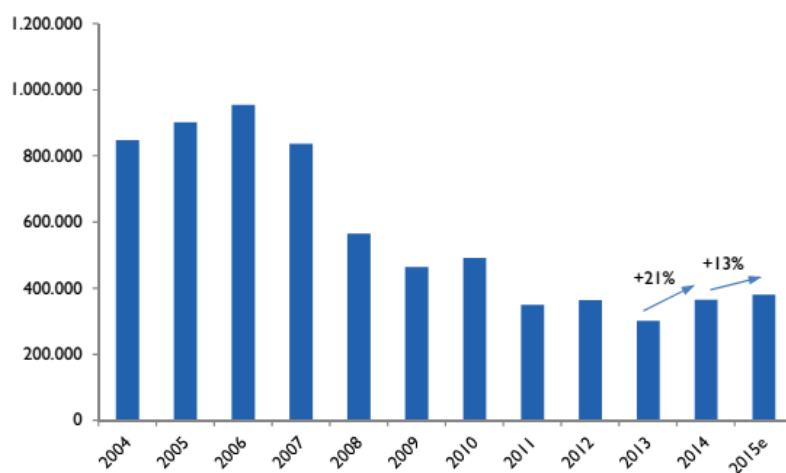


Tabla 4: Evolución de la venta de viviendas en España (fuente: Análisis Macroeconómico , Arcano)

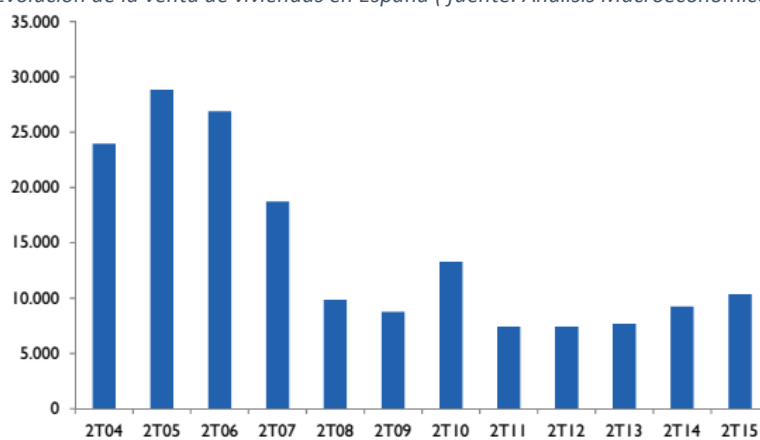


Tabla 5: Evolución intertrimestral de la venta de vivienda en Barcelona. (fuente: Análisis Macroeconómico , Arcano)

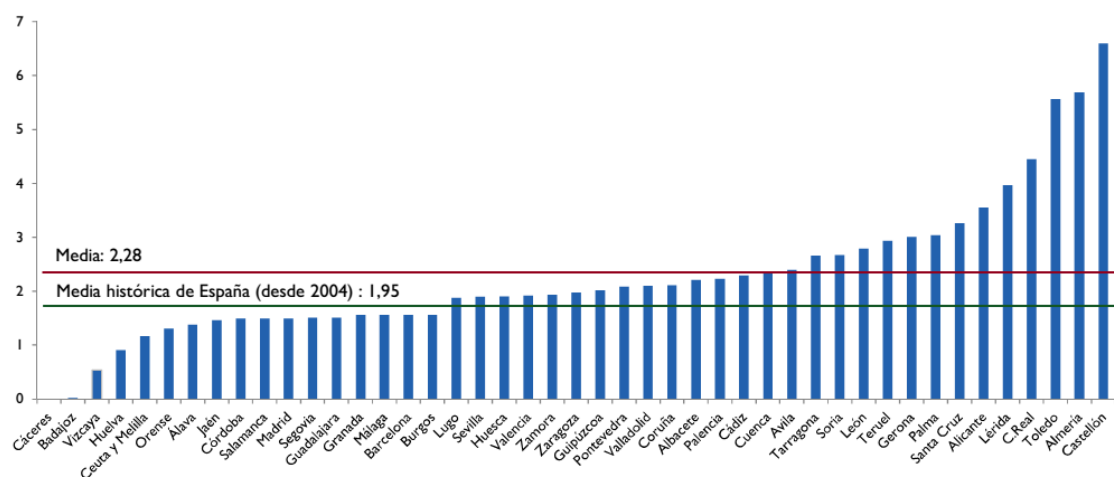


Tabla 6: Stock de vivienda por comunidades autónomas vs Stock nacional de vivienda (%) (Análisis Macroeconómico, Arcano)

Millones EUR	Total importes	Empresas			Hogares			
		Total	Hasta 1 millón	Más 1 millón	Total	Vivienda	Consumo	Resto
nov-14	32.622	26.855	12.171	14.684	5.767	2.408	1.546	1.448
dic-14	53.147	46.505	15.115	32.800	6.642	3.305	1.361	1.768
2014	417.020	355.888	145.985	210.254	61.132	26.837	16.492	17.265
ene-15	31.274	26.637	12.146	14.491	4.637	2.103	1.181	1.353
feb-15	31.480	26.286	11.811	14.475	5.194	2.315	1.516	1.363
nov-14	10,6%	18,6%	-4,9%	38,1%	-26,9%	-25,2%	-38,6%	-14,5%
dic-14	8,5%	6,1%	15,7%	2,1%	29,1%	47,1%	-0,5%	32,5%
2014	-6,1%	-9,4%	8,3%	-18,6%	19,3%	23,4%	21,2%	11,9%
ene-15	-4,7%	-6,3%	14,8%	-18,8%	5,6%	4,3%	3,1%	10,2%
feb-15	4,2%	2,5%	10,4%	-3,2%	14,0%	14,5%	15,3%	5,7%

Tabla 7: fuente Análisis Macroeconómico, Arcano (datos Banco de España 2015)

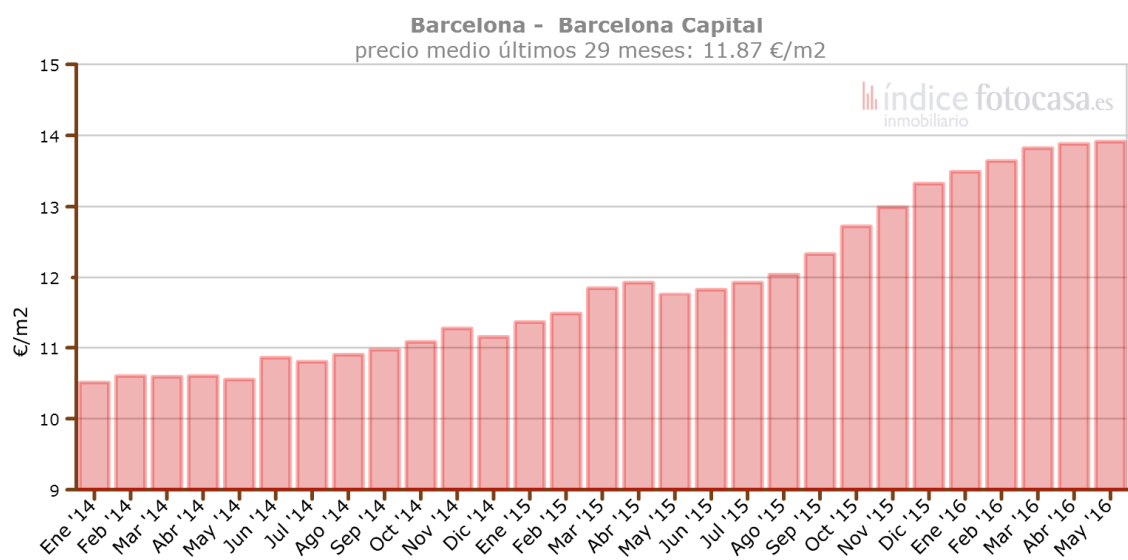


Tabla 8: Precio medio de alquiler por meses en Barcelona Capital desde enero 2014 a mayo 2016 (fuente fotocasa.es)

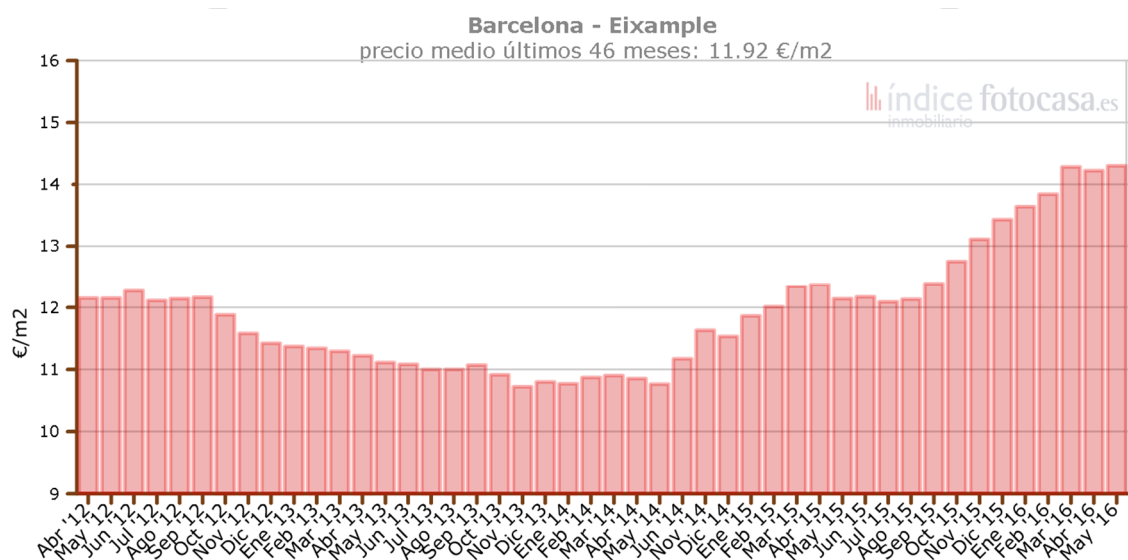


Tabla 9: Precios medios de alquiler de vivienda en Eixample en €/m² desde abril 2012 hasta mayo 2016 (fuente fotocasa.es)

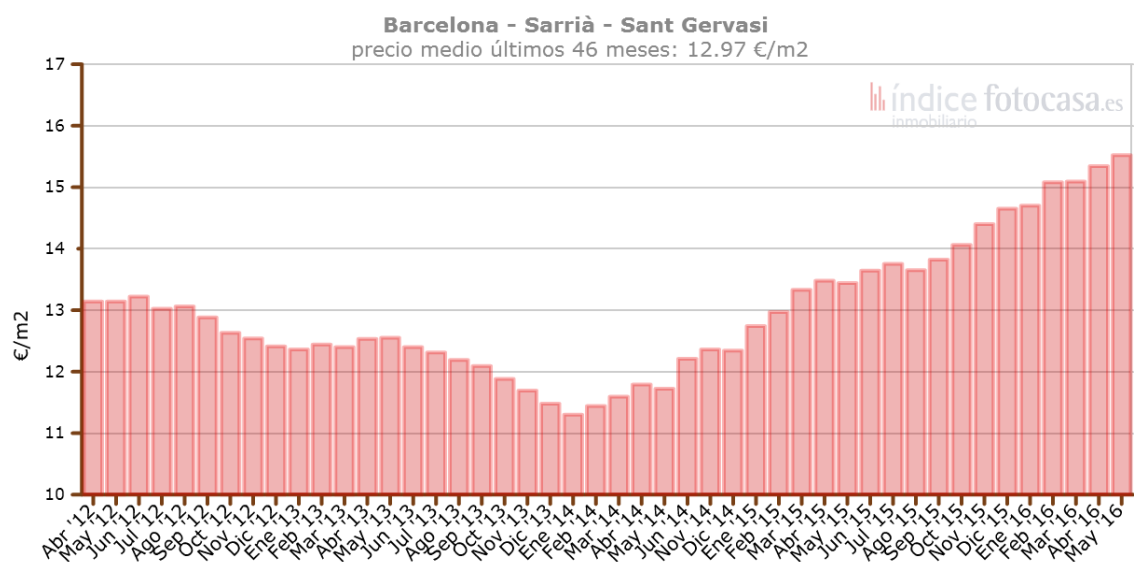


Tabla 10: Precios medios de alquiler de vivienda en Sant Gervasi en €/m² desde abril 2012 hasta mayo 2016 (fuente fotocasa.es)

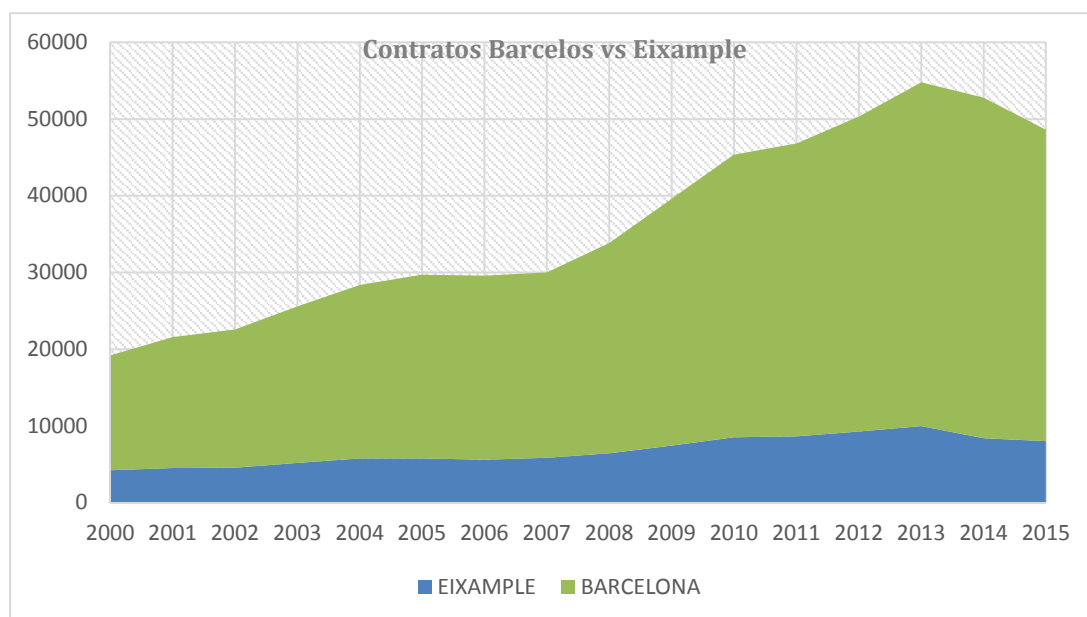


Tabla 11: Contratos de Barcelona vs Eixample , (elaboración propia, datos: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona., datos: Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya)

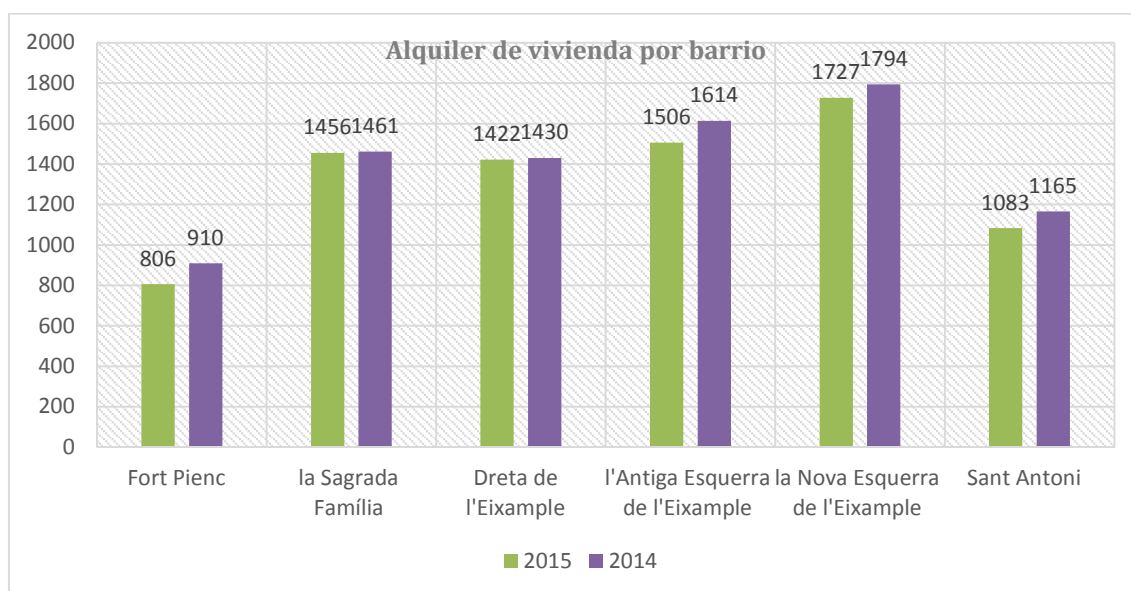


Tabla 12: Cantidad de viviendas alquiladas en 2015 y 2014 según barrio (elaboración propia, datos: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona., datos: Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya)

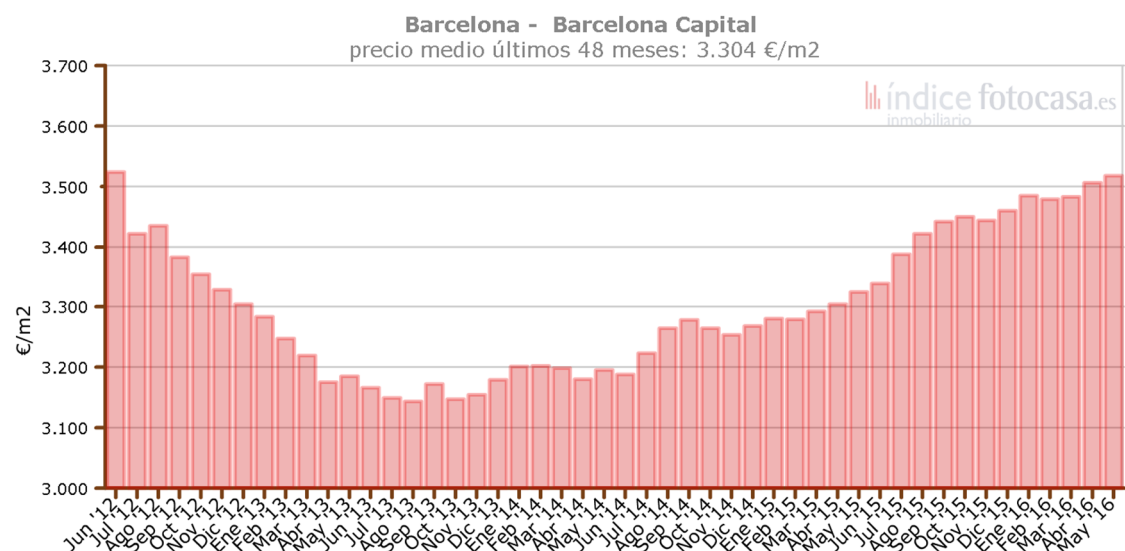


Tabla 13: Precios medios de venta de vivienda en Barcelona Capital en €/m² desde junio 2012 hasta mayo 2016 (fuente fotocasa.es)

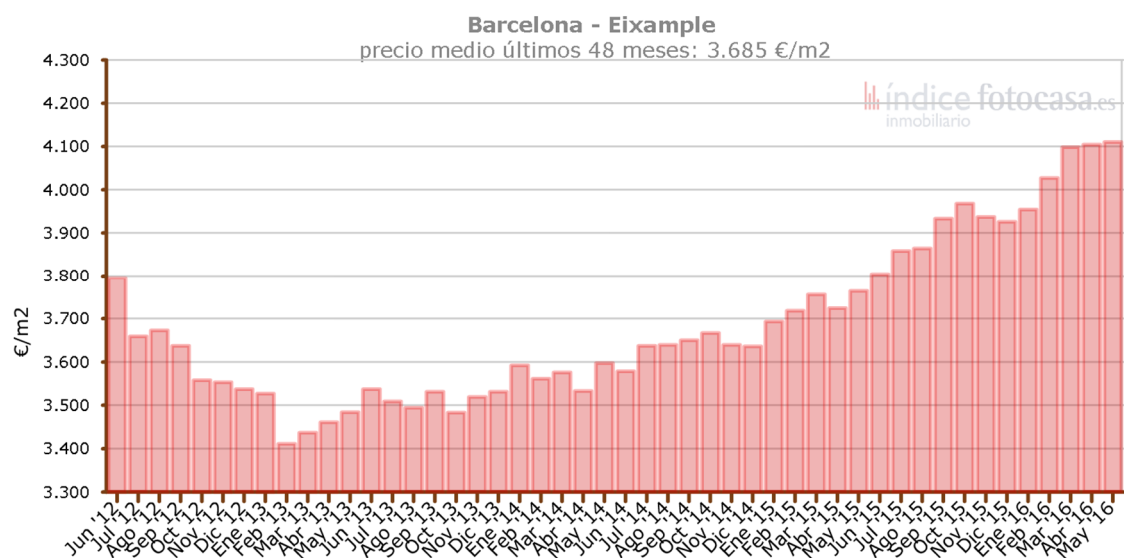


Tabla 14: Precios medios de venta de vivienda en Eixample en €/m² desde junio 2012 hasta mayo 2016 (fuente fotocasa.es)

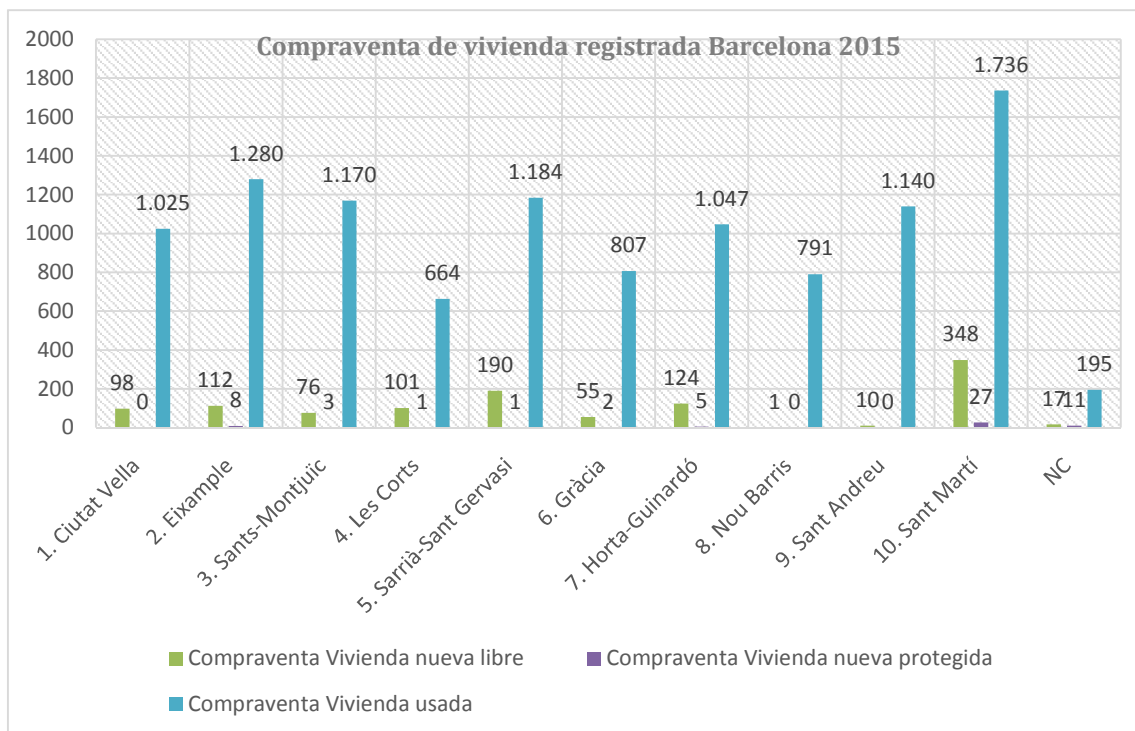


Tabla 15: Cantidad de compraventa de vivienda registrada, (elaboración propia, datos: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona., datos: Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya)

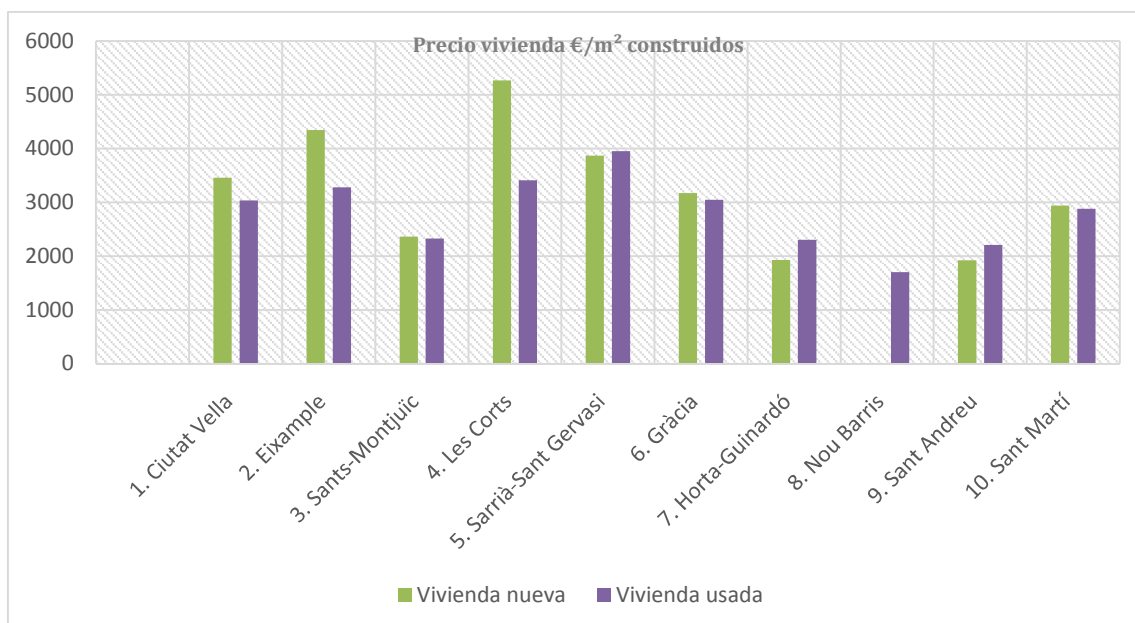


Tabla 16: Precio €/m² de vivienda registrada, (elaboración propia, datos: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona., datos: Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya)

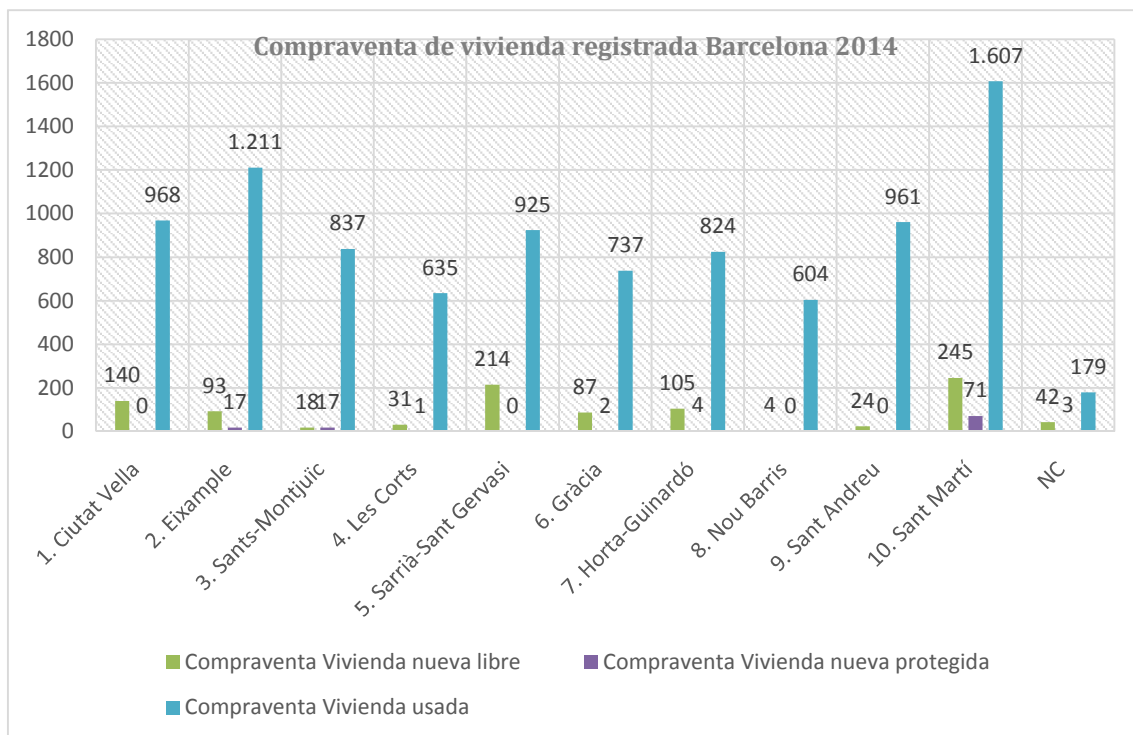


Tabla 17: Cantidad de compraventa de vivienda registrada, 2014 (elaboración propia, datos: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona., datos: Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya)

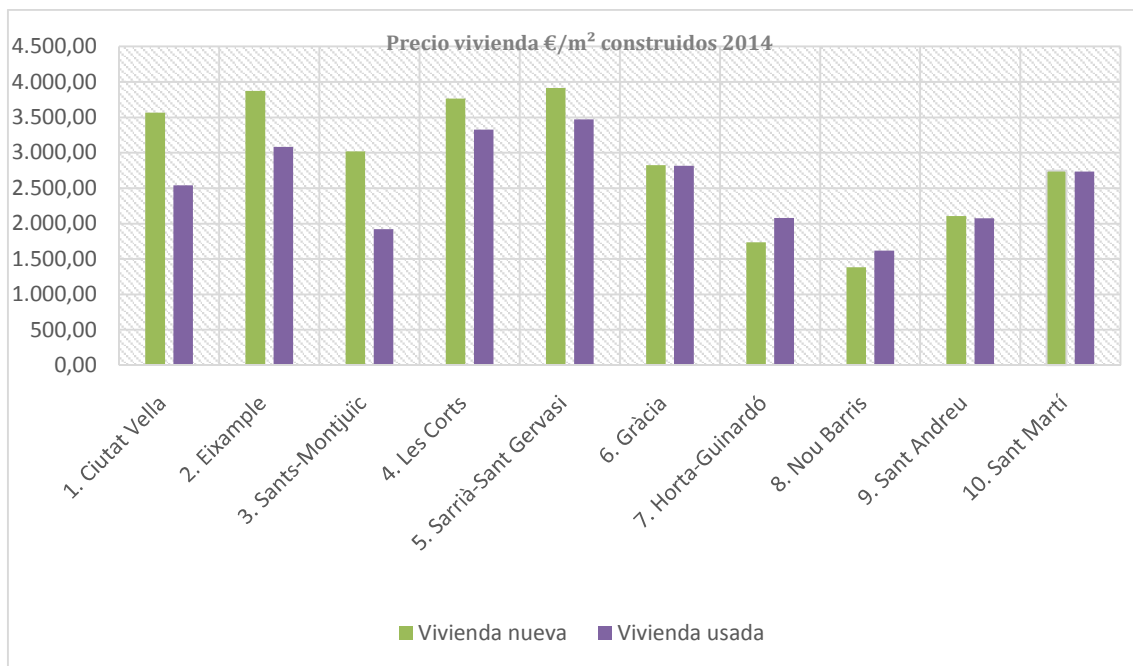


Tabla 18: Precio €/m² de vivienda registrada 2014, (elaboración propia, datos: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona., datos: Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya)

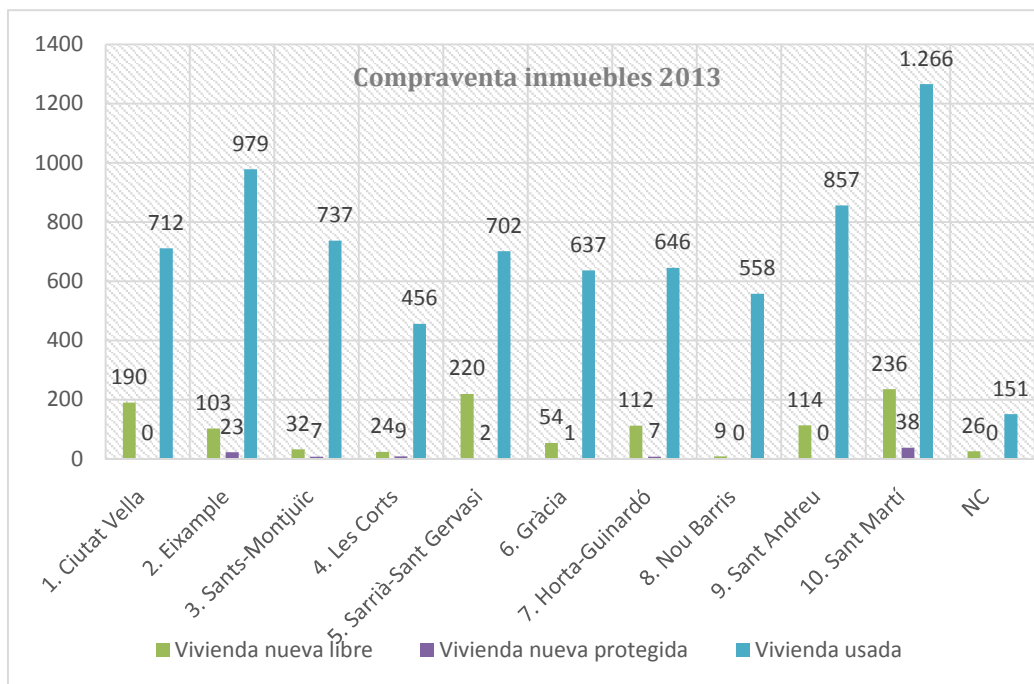


Tabla 19: Cantidad de compraventa de vivienda registrada, 2013 (elaboración propia, datos: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona., datos: Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya)

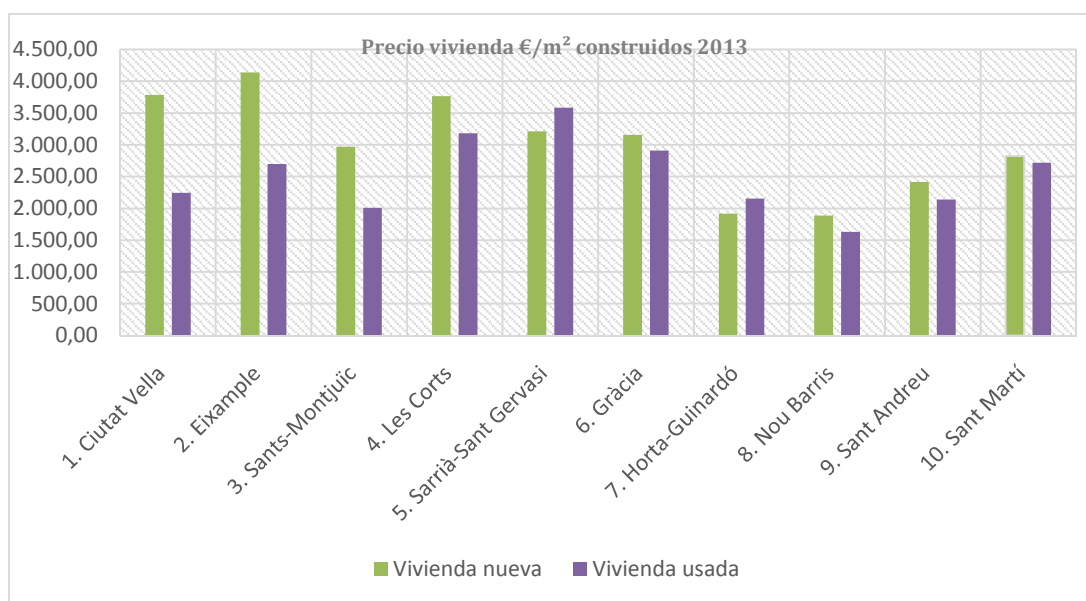


Tabla 20: Precio €/m² de vivienda registrada 2013, (elaboración propia, datos: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona., datos: Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya)

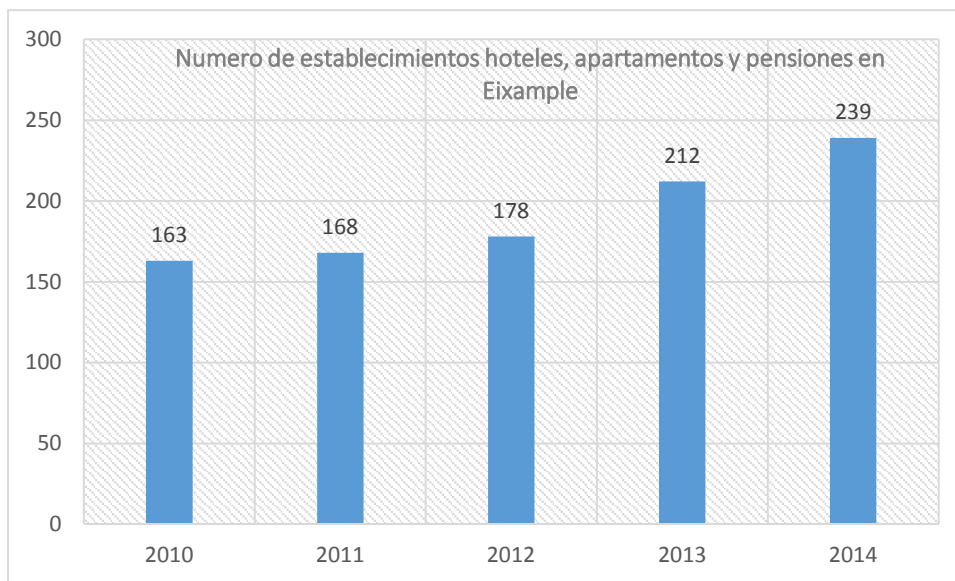


Tabla 21: Establecimientos registrados (fuente de datos Ajuntament de Barcelona)

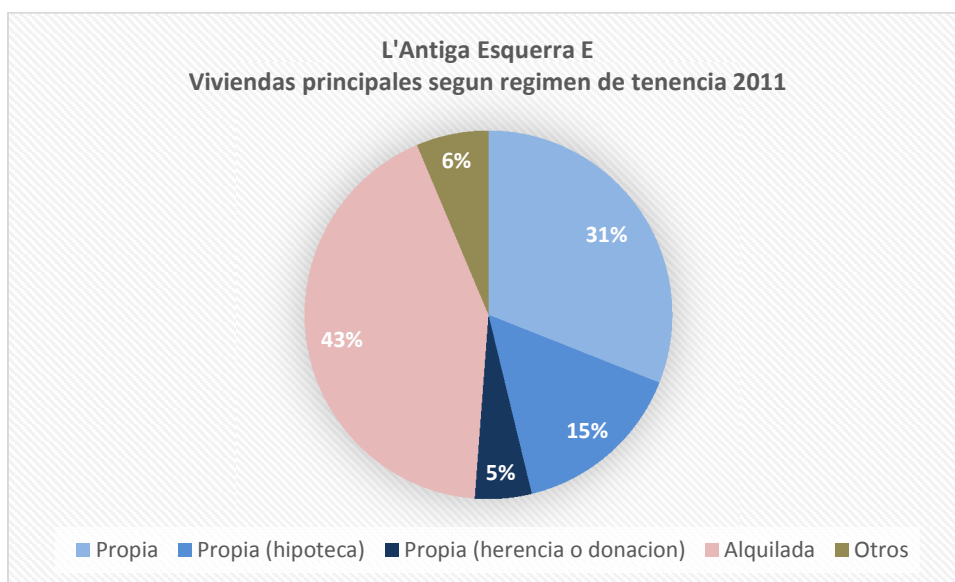


Tabla 22: Viviendas en propiedad y alquiler (fuente Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona)

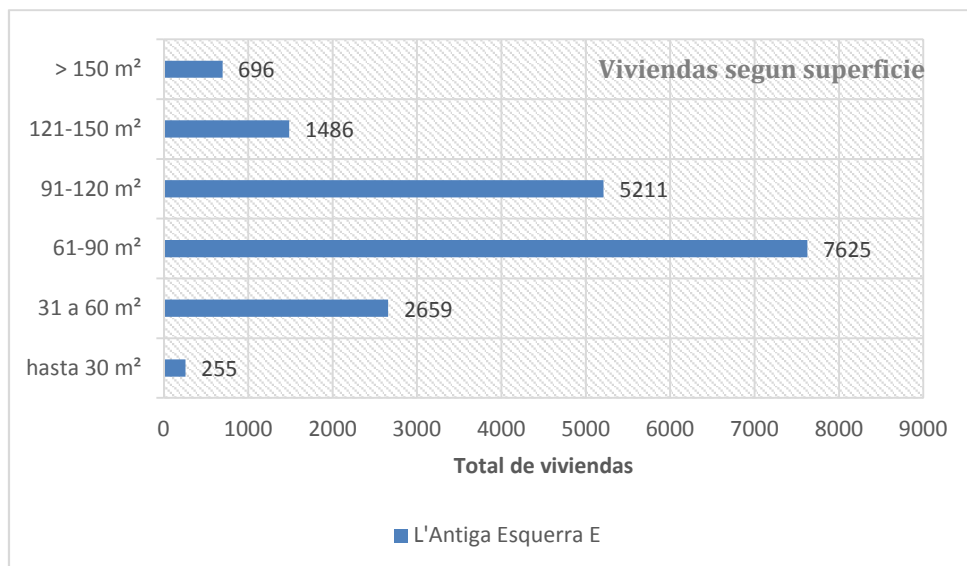


Tabla 23: Cantidad de viviendas por margines de superficie (fuente Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona)

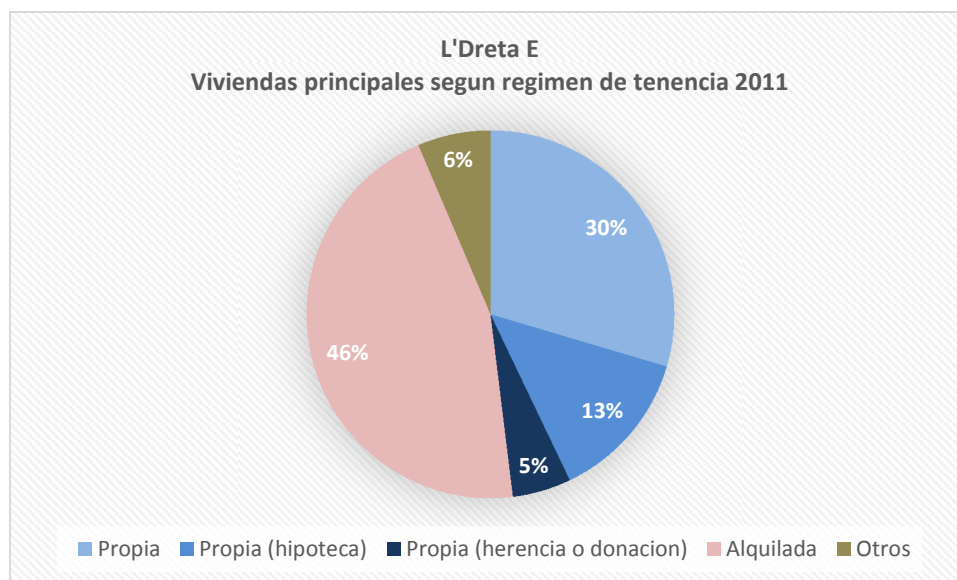


Tabla 24: Viviendas en propiedad y alquiler (fuente Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona)

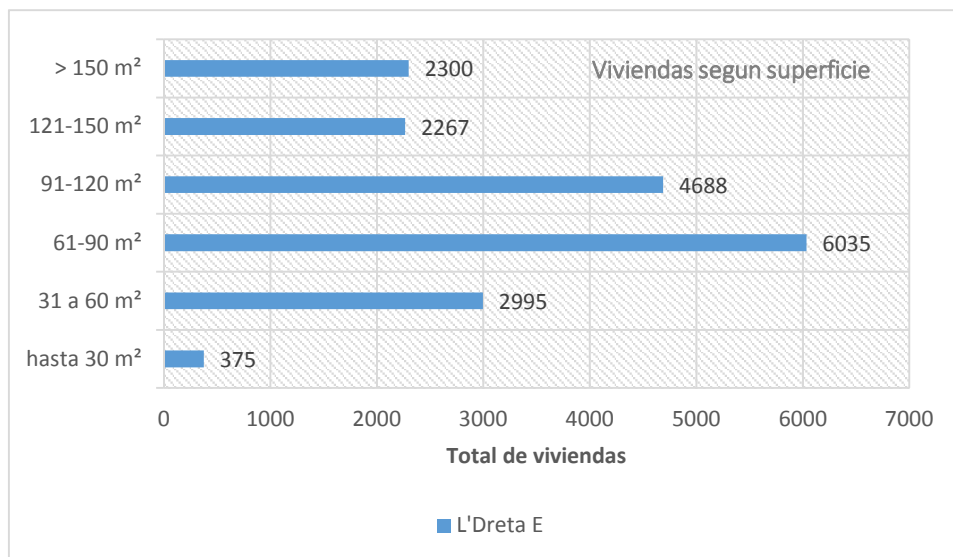


Tabla 25: Cantidad de viviendas por margenes de superficie (fuente Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona)

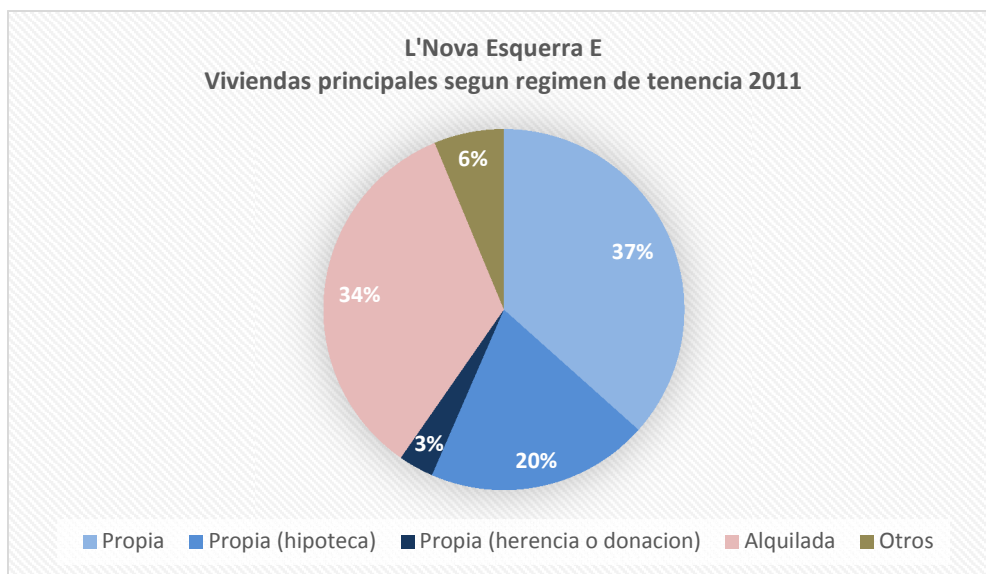


Tabla 26: Viviendas en propiedad y alquiler (fuente Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona)

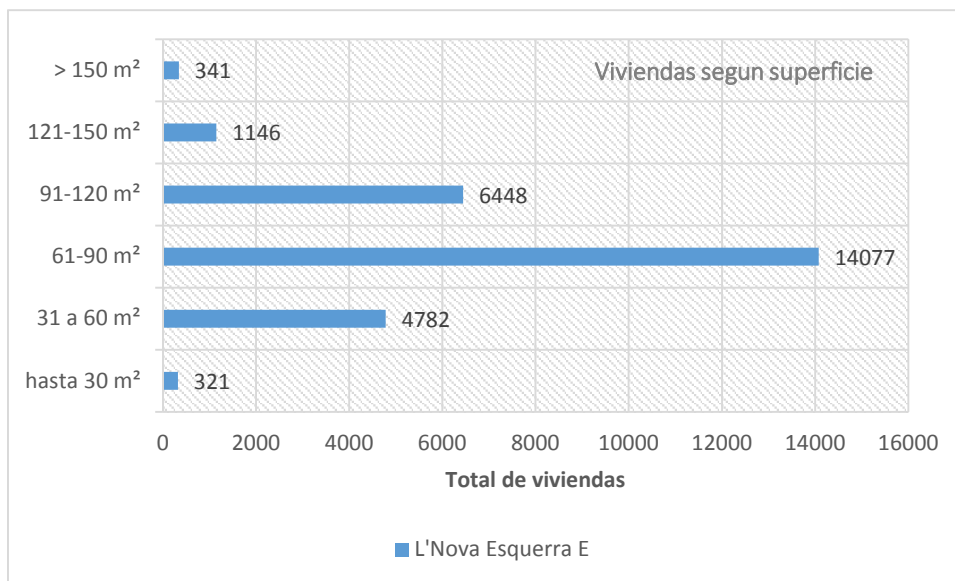


Tabla 27: Cantidad de viviendas por margines de superficie (fuente Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona)

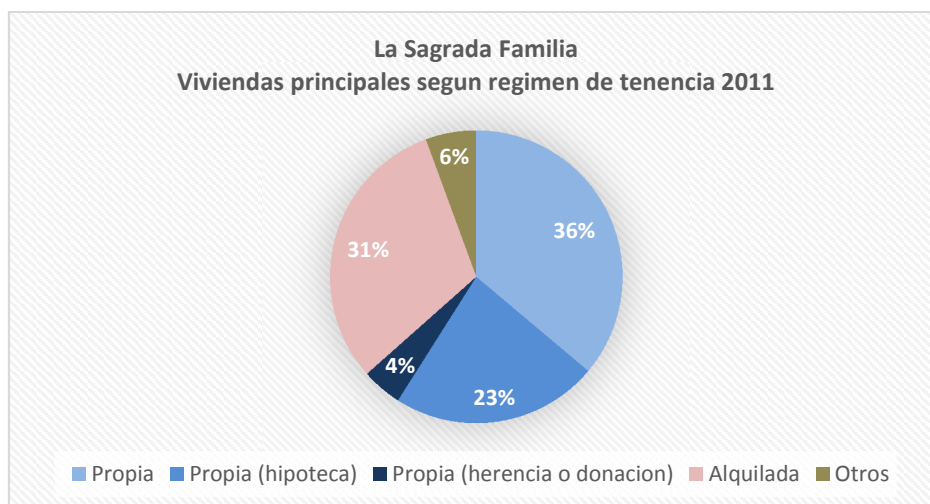


Tabla 28: Viviendas en propiedad y alquiler (fuente Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona)

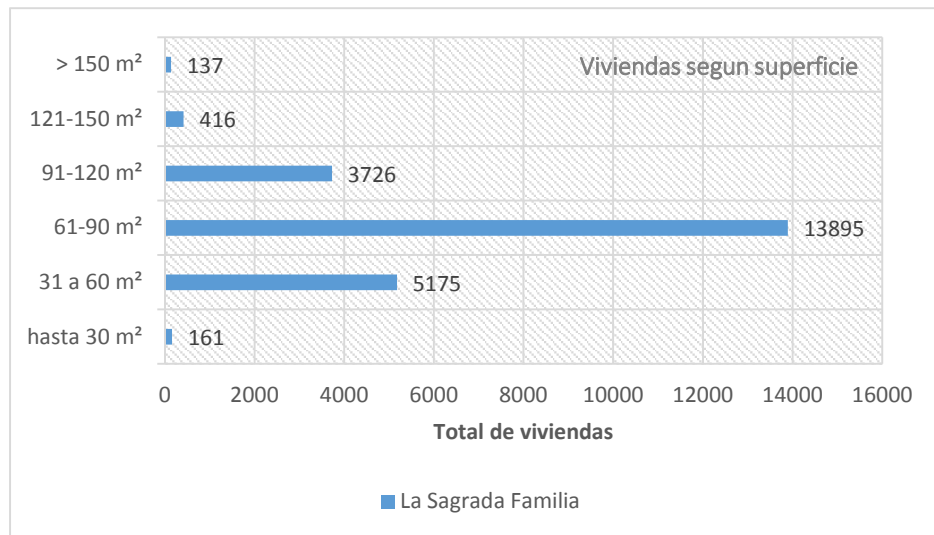


Tabla 29: Cantidad de viviendas por margenes de superficie (fuente Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona)

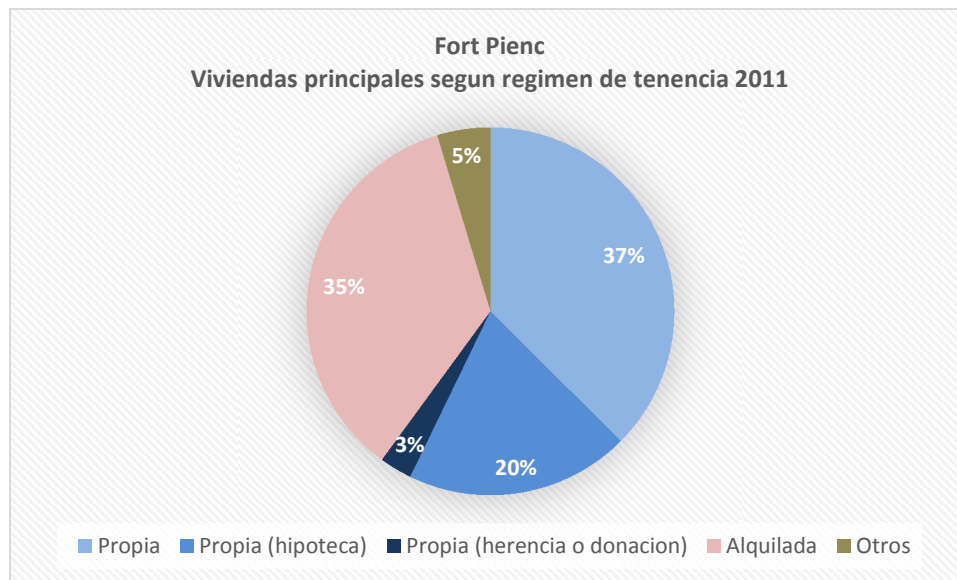


Tabla 30: Viviendas en propiedad y alquiler (fuente Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona)

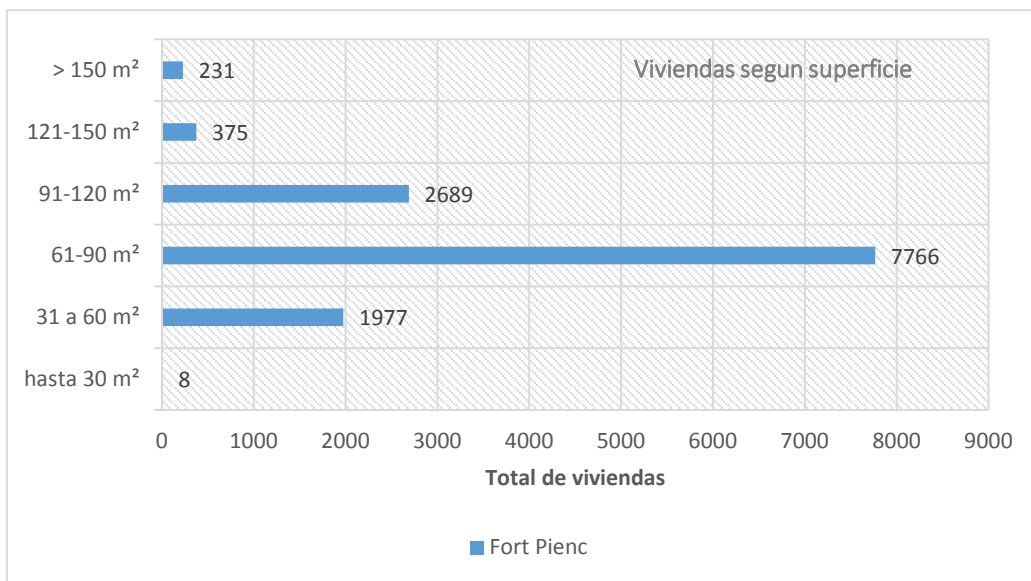


Tabla 31: Cantidad de viviendas por margenes de superficie (fuente Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona)

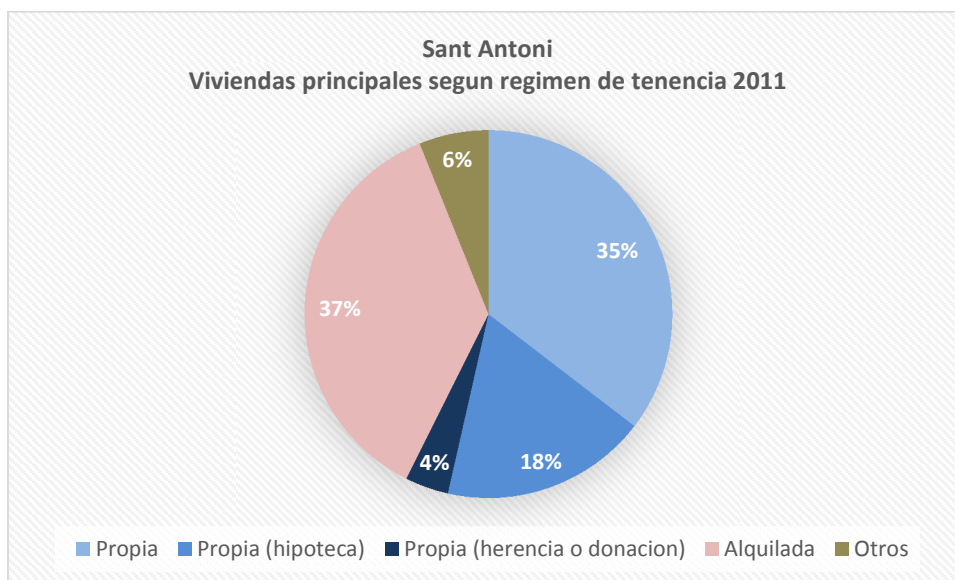


Tabla 32: Viviendas en propiedad y alquiler (fuente Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona)

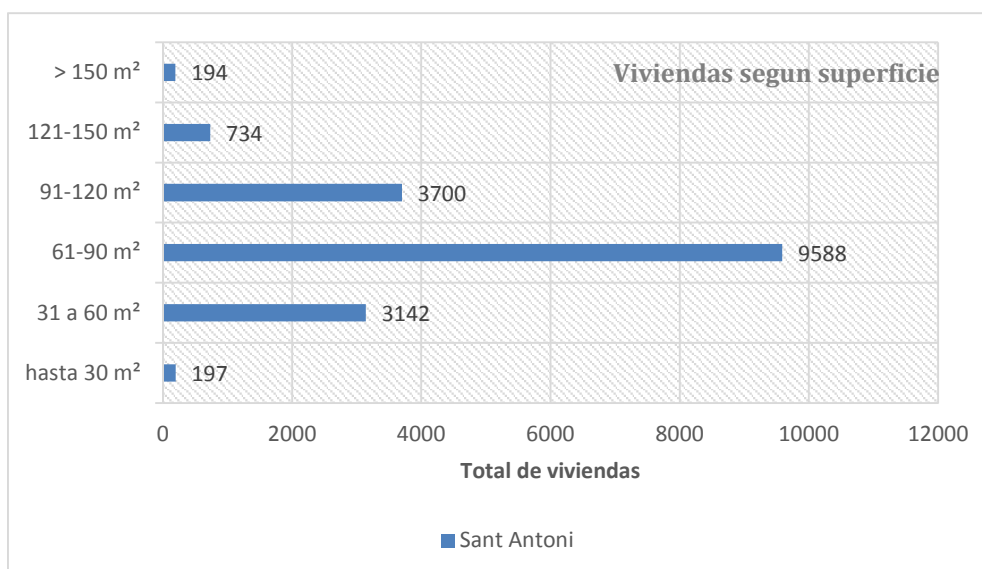


Tabla 33: Cantidad de viviendas por margenes de superficie (fuente Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona)

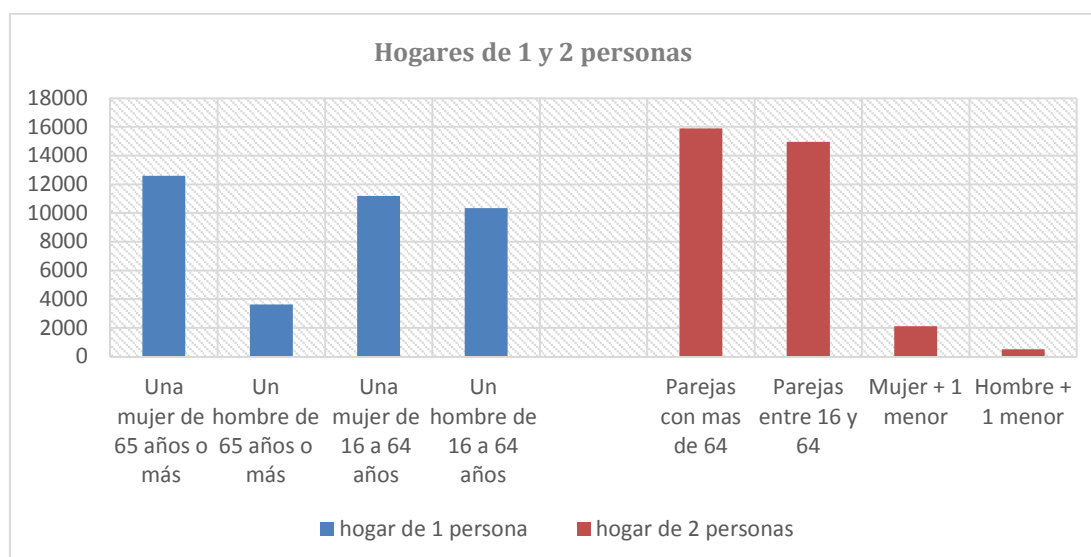


Tabla 34: Hogares de 1 y 2 personas en Eixample (Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona)

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Trimestral 1T 2016		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	2,83%	21,91%
Francia	1,02%	7,87%
Alemania	0,90%	6,94%
Suecia	0,82%	6,33%
Bélgica	0,79%	6,10%
Italia	0,58%	4,52%
China	0,55%	4,22%
Rumanía	0,54%	4,18%
Marruecos	0,38%	2,97%
Rusia	0,36%	2,78%
Holanda	0,31%	2,40%
Noruega	0,31%	2,38%
Ucrania	0,23%	1,79%
Argelia	0,20%	1,55%
Suiza	0,18%	1,39%
Irlanda	0,17%	1,29%
Polonia	0,16%	1,22%
Finlandia	0,13%	1,02%
Bulgaria	0,13%	0,98%
Resto	2,35%	18,18%
Extranjeros	12,93%	100,00%
Nacionales	87,07%	
TOTAL	100,00%	

Tabla 35: Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad (fuente: Colegio de Registradores, documento Estadística Registral Inmobiliaria 1T 2016)

EUR por 1 USD

24 Nov 2011 00:00 UTC - 2 Jun 2016 01:00 UTC
USD/EUR close: **0.89331** low: **0.71784** high: **0.95280**



Tabla 36: Cambio euro-dólar (fuente xe.com)



Tabla 37: Grafica del Bono 10Y Gobierno de España (fuente www.forbes.com)



Ilustración 1: Elevar sobre edificio en Francia (fuente Solutions pour libérer la production de logements, Promotoit 2013)

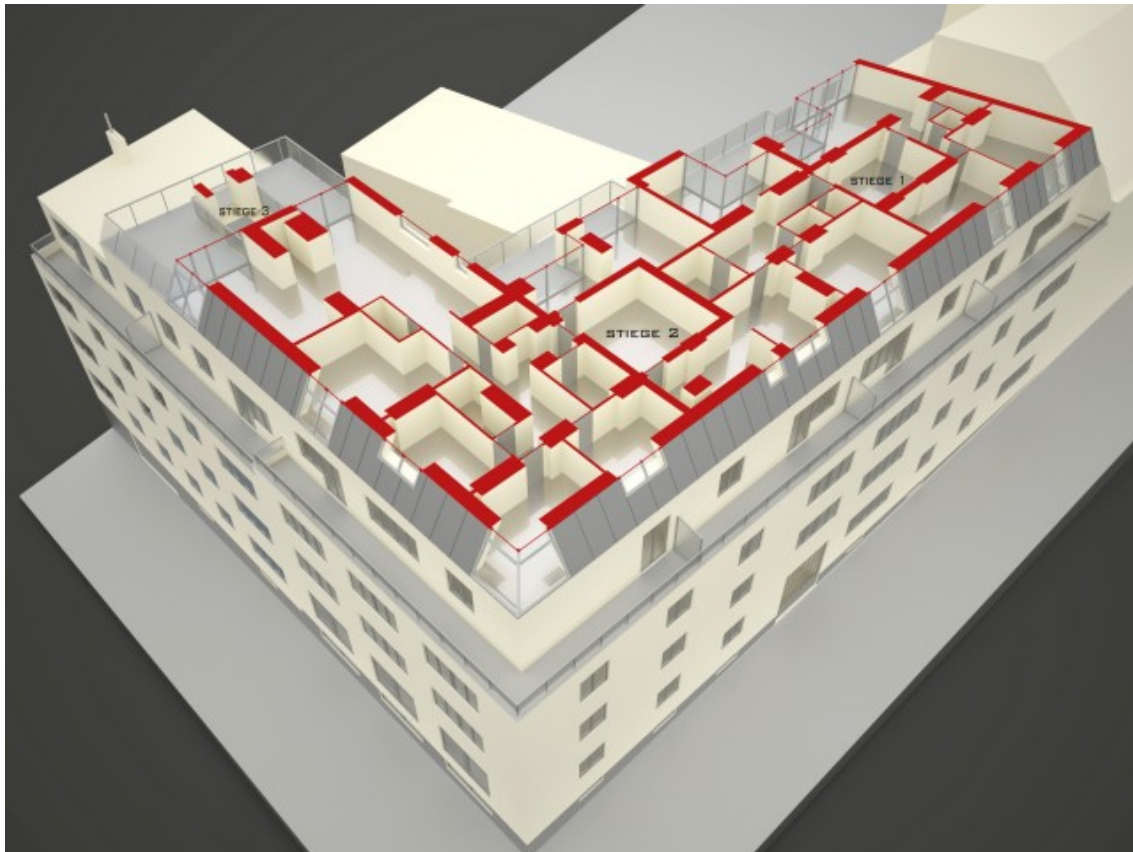


Ilustración 2: Elevación sobre edificio existente (fuente <http://www.reinberg.net/architektur/262/plane>)

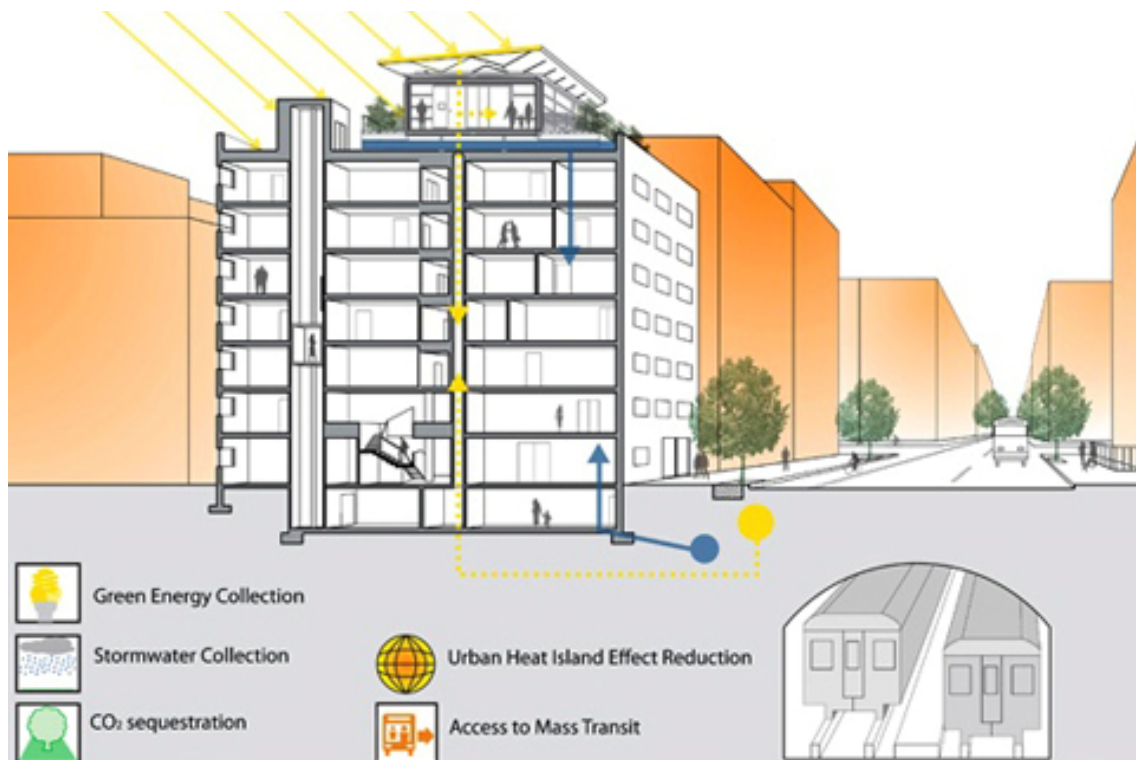


Ilustración 3: Proyectos RoofPod New York (fuente Team New York: The City College of New York 2011)



Ilustración 4: Rooftop en Berlin (Solar Decathlon Europe 2014)



Ilustración 5: Modultec (fuente <http://www.modultec.es/obras/>)



Ilustración 6: Modultec (fuente <http://www.modultec.es/obras/>)

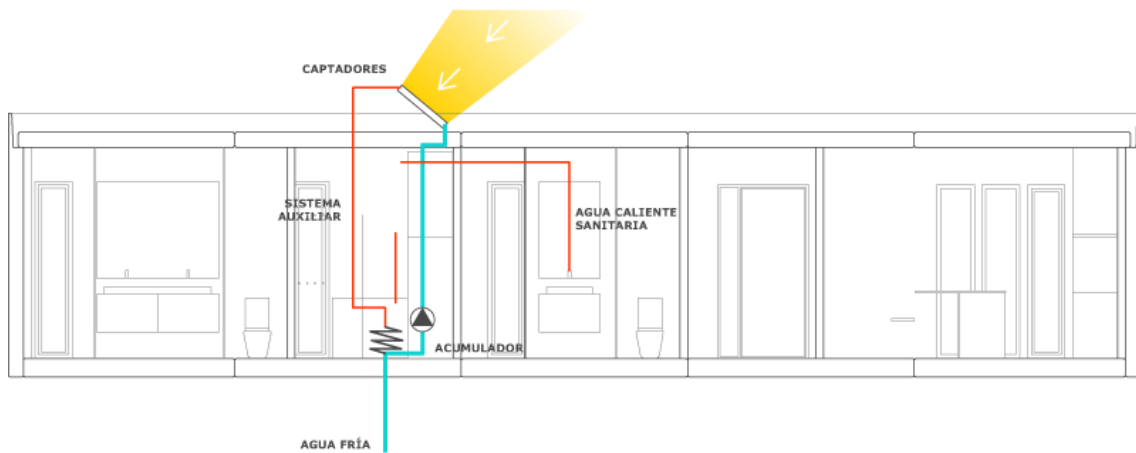


Ilustración 7: Fabricante Aplihorsamodular (fuente http://aplihorsamodular.com/energia_solar.html)

CAP.	DESCRIPCION	%	IMPORTE
1	DERRIBO Y ACONDICIONAMIENTO CUBIERTA	1,38%	2.200,18
2	INSTALACION COMPLETA DE ASCENSOR	5,30%	8.449,98 €
3	ESTRUCTURA	13,18%	21.013,35 €
4	SANEAMIENTO	2,02%	3.220,56 €
5	ALBAÑILERIA	17,51%	27.916,82 €
6	I M PERM EABI LIZACION	2,56%	4.081,50 €
7	SOLADOS Y REVESTIMIENTOS	15,64%	24.935,42 €
8	YESOS Y CIELORRASOS	4,90%	7.812,25 €
9	CERRAJERIA	1,57%	2.503,11 €
10	CARPINTERIA EXTERIOR	4,22%	6.728,10 €
11	CARPINTERIA INTERIOR	5,44%	8.673,19 €
12	PERSIANAS	0,87%	1.387,07 €
13	FONTANERIA	4,60%	7.333,95 €
14	SANITARIO Y GRIFERIA	3,16%	5.038,10 €
15	ELECTRICIDAD	4,82%	7.684,70 €
16	CALEFACCION	2,96%	4.719,23 €
17	INSTALACIONES ESPECIALES	0,87%	1.387,07 €
18	FUMISTERIA Y MUEBLES COCINA	2,10%	3.348,11 €
19	VIDRIERIA	1,07%	1.705,94 €
20	PINTURAS Y ESTUCOS	3,44%	5.484,52 €
21	AYUDAS ALBAÑILERIA	2,39%	3.810,46
IMPORTE TOTAL			159.433,60 €

Table: Presupuesto de ejecución material de la obra en calle Doctor Letamendi 29 (fuente Arxiu Municipal de Eixample)

ANEXO 2.

Administració Local

Barcelona

ANUNCI D'APROVACIÓ DEFINITIVA

Exp. núm. 02PC996.

El Plenari del Consell Municipal, en sessió celebrada el 14 de febrer de 2003, adoptà el següent acord:

Aprovar definitivament, de conformitat amb l'article 68 de la Carta Municipal de Barcelona, la Modificació dels articles 176, 178 i 180 de les Ordenances Metropolitanes d'Edificació en matèria de rehabilitació d'edificis, d'iniciativa municipal, amb les modificacions a que fa referència l'informe del Departament de Planejament de Desenvolupament i resoldre les al·legacions presentades en el tràmit d'informació pública de l'aprovació inicial, per l'Im. Sr. Joan Puigdollers i Fargas, en la seva qualitat de regidor del Grup Municipal de Convergència i Unió, i per l'Im. Sr. Jordi Cornet i Serra, en la seva qualitat de regidor-portaveu del Grup Municipal del Partit Popular de Catalunya a l'Ajuntament de Barcelona, de conformitat amb l'informe de l'esmentat Departament de valoració de les al·legacions esmentades; tots dos informes consten a l'expedient i es donen per reproduïts.

Contra aquest acord que és definitiu en via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent a aquesta publicació. No obstant, se'n pot interposar qualsevol altre recurs que es consideri convenient.

NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓ DELS ARTICLES 176, 178 I 180 DE LES ORDENANCES METROPOLITANES D'EDIFICACIÓ EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ D'EDIFICIS

Art. 176

Obres en edificacions anteriors al Pla

1. En les obres esmentades en l'art. 222-4 de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità, podran mantenir-se les condicions d'habitabilitat preexistents a l'immoble (dimensions d'habitacions, patis, places d'aparcament, superfícies de ventilació i escales), sempre que no s'augmenti el nombre d'habitatges.

2. El grau de manteniment de les condicions preexistents esmentades en el paràgraf anterior estarà en funció de les dificultats d'adaptació a les Ordenances vigents a tenor de la importància de l'obra a realitzar. Aquests criteris s'aplicaran amb la mateixa amplitud en cas de conservació d'edificis que per les seves característiques estètiques o ambientals interressi mantenir.

3. Als efectes de l'aplicació del referit article de les normes urbanístiques del Pla, no s'entendrà que l'edifici resti fora d'ordenació per l'incompliment de les dimensions dels patis, per no trobar-se aquests compresos en l'ocupació de parcel·la esmentada en aquest article.

4. En zones d'edificació aïllada unifamiliar, amb construccions fora d'ordenació, es podran aixecar construccions auxiliars sempre que amb aquestes no es superi el volum i altres condicions d'edificabilitat corresponents a la respectiva parcel·la.

5. No s'admetran les actuacions de canvi global d'ús en edificis la tipologia dels quals sigui manifestament inadequada per al nou ús que es proposa o que no suposin una millor integració de l'edifici en l'illa.

Amb caràcter previ a la sol·licitud de la llicència d'obres, podrà sol·licitar-se a l'Ajuntament un informe sobre la viabilitat de l'actuació de rehabilitació proposada presentant la documentació tècnica corresponent, a nivell d'avantprojecte, i formulant consulta expressa sobre els temes específics en relació als quals es consideri necessari un pronunciament municipal. Aquest informe analitzarà especialment els aspectes d'adequació tipològica de l'edificació per als nous usos. L'Ajuntament emetrà aquests informes en el termini màxim d'un mes. Aquest termini es veurà interromput en el cas que calgui presentar nova documentació, fixant-se un termini màxim de quinze dies per tal que el sol·licitant aporti l'esmentada documentació.

6. En casos d'edificis que superen ja el número màxim de plantes segons la normativa vigent, les instal·lacions no poden situar-se per sobre de la última planta quan ultrapassin l'alçada admesa per al tancament de la coberta (1,80 m).

En tot cas caldrà minimitzar l'impacte de les instal·lacions i acreditar la seva integració per tal que no es vegin des de la via pública. En el que sigui possible, s'haurà de preveure la reserva d'espais per a instal·lacions dins el volum de l'edifici.

7. Els habitatges de porteria situats en coberta i disconformes es poden mantenir i rehabilitar en les seves dimensions estrictes.

Els altres cossos edificats: antics rentadors, dipòsits d'aigua, trasters..... s'enderrocaran llevat casos excepcionals. En cap cas podran reconvertir-se per a usos d'habitatge, estudis etc.

Art. 178

Patis de Parcel·la

1. El 12 per 100 que fa esment l'art. 235-1 de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità no serà preceptiu per aquells edificis que no requereixin patis de llums i ventilació, per no haver estat construïda tota la profunditat edificable de l'interior d'illa i ventilar, en conseqüència, directament al pati interior d'illa o per tractar-se d'una profunditat edificable reduïda i que no obligui en el projecte de l'edifici a la previsió de l'esmentat pati de parcel·la.

2. No obstant el previst en el paràgraf, en els edificis comercials, malgrat no sigui necessari el pati, s'exigirà el compliment del 12 per 100.

3. Els recultats previstos de façana posterior, que siguin d'aplicació en el paràgraf 2 de l'art. 235 de les normes del Pla, hauran de complir les condicions dels patis mixtos fixats

en l'art. 233-3 de les esmentades normes.

4. En les actuacions integrals de rehabilitació que no suposin canvi d'ús, i que comportin una redistribució generalitzada de l'edifici, no serà d'aplicació la superfície mínima de patis del 12%. Això no obstant, els patis hauran d'assolir la superfície mínima exigida en els arts. 233 i 234 de les NNUU segons el tipus de dependències que hi ventilin.

5. En les actuacions de rehabilitació que suposin canvi d'ús per a destinar l'edifici a habitatges, s'exigirà el compliment de les dimensions mínimes dels patis i de la regla del 12%. En cas que físicament sigui impossible o notòriament desproporcionada, per les característiques estructurals de l'edifici, complir amb la regla del 12%, i això es justifiqui degudament, podrà ajustar-se aquest percentatge.

Art. 180

Nombre màxim d'habitatges

1. En les zones de casc antic i de densificació urbana, el nombre màxim d'habitatges que es podrà construir en una determinada parcel·la no serà superior a la que resulti de dividir el total de superfície construïda de l'edifici pel mòdul de cent metres quadrats (100m²).

2. A efectes del present article s'entén per superfície construïda la compresa entre els tancaments exteriors. S'inclouen els cossos sortints semitancats, es computen en un 50 per 100 de la seva superfície els cossos sortints oberts i s'exclouen els patis de llums i de ventilació i les soterranis.

3. En les actuacions de rehabilitació en les zones de casc antic i de densificació urbana, el número màxim d'habitatges admissible en una determinada parcel·la no serà superior al que per excés resulti de dividir la total superfície construïda de l'edifici pel mòdul de vuitanta metres quadrats (80 m²).

Als efectes del present article s'entén per superfície construïda de l'edifici la compresa entre els tancaments exteriors. S'inclouen els patis de llums i de ventilació i s'exclouen els cossos sortints i la superfície de planta baixa fora del cos principal.

Barcelona, 17 de febrer de 2003.

El Secretari general, p.d., Jordi Cases i Pallarès.

022003004793

—♦

Barcelona

ANUNCI D'APROVACIÓ DEFINITIVA

Exp. núm. 02PC935.

El Plenari del Consell Municipal, en sessió celebrada el 14 de febrer de 2003, adoptà el següent acord:

Aprovar definitivament, de conformitat amb l'article 68 de la Carta Municipal de Barcelona, el Pla de Millora Urbana de les finques del carrer Arc del Teatre, 4, 6, 8, 10, 12, 14 i 16 i del carrer Lancaster, núms.14,

Art. 322. Edificabilitat.

1. L'edificabilitat a les zones de densificació urbana es defineix per l'envolupant màxima de volum que resulti de l'aplicació de les condicions d'edificació en aquesta zona i dels paràmetres del tipus d'ordenació segons alineacions de vial.
2. L'índex d'edificabilitat net per a les actuacions en aquesta zona mitjançant plans especials de reforma interior o estudis de detall, d'ordenació de volums, es fixa en 2,20 m²st/m²s a la subzona I, intensiva, i 1,80 m²st/m²s per a la subzona II, semiintensiva.
3. L'índex d'edificabilitat zonal és d'1,20 m² st/m²s per a la subzona I, intensiva, i d'1,00 m²st/m²s per a la subzona II, semiintensiva.

Art. 323. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la.⁴⁷

Les edificacions que s'aixequin a la subzona I, intensiva, i a la subzona II, semiintensiva, no podran depassar per parcel·la un nombre d'habitatges igual al que resulti per excés d'aplicar el màxim de 350 i 250 habitatges, respectivament, per hectàrea de sòl, o part proporcional, edificable a l'alçada reguladora corresponent.

Art. 324. Actuacions de reforma interior.

1. Els sectors que no assoleixin els estàndards d'espais verds i de dotacions comunitàries en proporció a la densitat de població, podran ser objecte d'actuacions de reforma interior per a millorar aquells nivells o reduir el potencial edificable de manera homogènia en tota la zona o subzona.
2. El Pla Especial de Reforma Interior inclourà un estudi d'etapes per a l'execució de la reforma interior d'acord amb la major densificació i insuficiència d'espais lliures i dotacions del desenvolupament de l'edificació en els cinc anys anteriors en la unitat de zona, com també del grau de densificació assolit.

Art. 325. Estàndards en operacions de reforma interior.⁴⁸

Els Plans de Reforma Interior que s'elaborin per a actuacions en zones de densificació urbana hauran de respectar les determinacions contingudes a la taula següent: *(Veure Taula 7)*

Art. 326. Tipus d'ordenació.

A les subzones de la zona de densificació urbana el tipus d'ordenació és el d'edificacions segons alineacions de vial.

Art. 327. Condicions d'edificació: Subzona I.⁴⁹

Les condicions que regeixen l'edificació a la subzona I, intensiva, de les zones en densificació urbana, són les següents:

Amplada de vial (metres)	Alçada màxima (metres)	Nombre màxim de plantes
De menys de 8 m.	8,55	PB + 1 P
De 8 a menys de 12 m.	11,60	PB + 2 P
De 12 a menys de 15 m.	14,65	PB + 3 P
De 15 a menys de 20 m.	17,70	PB + 4 P
De 20 a menys de 30 m.	20,75	PB + 5 P
De 30 m. o més metres	23,80	PB + 6 P

1a. Alineacions. Regeix l'establert en les condicions generals del tipus d'ordenació segons alineacions de vial.

2a. Alçades. L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes es determinen segons l'amplada del vial al qual doni la façana de l'edificació, d'acord amb el quadre següent:

L'alçada mínima de les plantes, inclosos els forjats i el paviment, ha de ser de 3'05 m. L'alçada de la planta baixa s'ha de regir per l'establert a les disposicions comunes per al tipus d'ordenació segons alineacions de vial.

3a. Façana mínima. L'amplada mínima de façana permesa ha de ser de 8 m., excepte en les situacions existents en el moment d'aprovació d'aquest Pla general amb construccions laterals compostes com a mínim de planta baixa i un pis que impedeixen la façana esmentada per a les quals el mínim es redueix a 6 m.

4a. Cossos sortints. Es prohibeixen els cossos sortints tancats o semitancats als edificis amb façana a vials de menys de 8 m. d'amplada.

5a. Espai lliure interior d'illa. L'edificació en interior d'illa, quan sigui permesa en les condicions ge-

47. Veure modificació per al Municipi de Barcelona a la pàg. 184

Veure modificació per al Municipi de Badalona a la pàg. 128

Veure modificació per al Municipi de Santa Coloma de Gramenet a la pàg. 376

48. Veure modificació per al Municipi de Barcelona a la pàg. 184

Veure modificació per al Municipi de Badalona a la pàg. 128

Veure modificació per al Municipi de Santa Coloma de Gramenet a la pàg. 376

49. Veure modificació per al Municipi de Badalona a la pàg. 137

Veure modificació per al Municipi de Barcelona a la pàg. 276

nerals de tipus d'ordenació segons alineacions de vial, no pot depassar l'alçada lliure de 4,50 m. amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora i s'haurà de cobrir mitjançant terrat.

Art. 328. Condicions d'edificació: subzona II, semiintensiva. ⁵⁰

Les condicions que regeixen l'edificació a la subzona II, semiintensiva, de les zones de densificació urbana són les següents:

- 1a. Alineacions.** Només s'admet la reculada a l'alineació vial (en planta pis), regulada de conformitat amb les condicions generals del tipus d'ordenació segons alineacions de vial.
- 2a. Alçades.** L'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes es determina segons l'amplada del vial al qual afronti l'edificació, d'acord amb el quadre següent:

Amplada de vial (metres)	Alçada màxima (metres)	Nombre màxim de plantes
De menys de 8 m.	7,55	PB + 1 P
De 8 a menys de 11 m.	10,60	PB + 2 P
De 11 a menys de 15 m.	13,65	PB + 3 P
De 15 en endavant	16,70	PB + 4 P

L'alçada mínima de la planta baixa serà l'establerta de manera general a les disposicions comunes al tipus d'ordenació segons alineacions de vial.

L'alçada màxima total, inclòs el forjat, ha de ser de 2,75 m. per planta pis, excepte a les edificacions amb façana a carrer de més de 15 m., a les quals serà obligada l'alçada mínima de 3,05 m.

- 3a. Façana mínima.** L'amplada mínima de façana permesa ha de ser de 6,50 m. excepte en les situacions existents en el moment d'aprovació d'aquest Pla general amb construccions laterals que impedeixin l'esmentada façana, per a les quals el mínim es redueix a 4,50 m.
- 4a. Cossos sortints.** Es prohibeixen els cossos sortints tancats o semitancats als edificis amb façana a vials de menys d'11 m. d'amplada.
- 5a. Espai lliure interior d'illa.** L'edificació a l'interior d'illa, quan sigui permesa en les condicions generals de tipus d'ordenació segons alineacions de vial, no pot depassar l'alçada lliure de 3,30 m. amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora i haurà de cobrir-se mitjançant terrat.

Secció 4a

Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria (15)

Art. 329. Definició. ⁵¹

1. Aquesta zona comprèn un conjunt de superfícies urbanitzades i edificades, amb tipus d'ordenació específica com són les edificacions desenvolupades en passatges, les cases en filera amb jardí frontal a la via pública, habitatges ordenats amb parcel·lació gòtica, estreta o tradicional i d'altres. S'identifica aquesta zona als plànols amb la indicació (15).
2. L'ordenació d'aquesta zona, continguda en aquestes Normes, i la que es desenvolupi mitjançant plans especials, respon al manteniment de les condicions d'edificació actuals, preservant-la d'augment de volum i densitat, i a la conservació de l'actual estructura urbana.

Art. 330. Edificabilitat. ⁵²

1. L'edificabilitat en aquesta zona es defineix per l'envolupant màxima del volum que resulti de l'aplicació de les condicions d'edificació de cada unitat de zona.
2. Les condicions d'edificació de cada unitat de zona seran les establertes a l'ordenança del pla especial, que haurà de ser aprovada en els terminis que es fixen a la disposició final segona amb subjecció a les determinacions contingudes en aquesta secció.
3. Mentre no es publiqui el Pla Especial, les obres i edificacions de nova planta i les obres d'ampliació i reforma, s'ajustaran, pel que fa a les condicions d'edificació i a les condicions estètiques, a l'estructura urbana i edificatòria del conjunt determinant de la qualificació d'aquesta zona i, especialment, a les següents:

1a Alçada. Has de ser la que aproximadament assoleixin la majoria dels edificis que responguin a l'estructura edificatòria de la zona.

2a Alineacions. Les edificacions han de respondre a l'alineació que prevalgui a les edificacions de la zona.

3a Ocupació de parcel·la. Han de respectar l'ocupació preexistent amb possibilitat d'augment a planta baixa fins a un 10 per 100.

50. Veure modificació per al Municipi de Badalona a la pàg. 137

Veure modificació per al Municipi de Barcelona a la pàg. 277

51. Veure modificació per al Municipi de Barcelona a la pàg. 184

Veure modificació per al Municipi de Badalona a la pàg. 128

52. Veure modificació per al Municipi de Badalona a la pàg. 128

ANEXO 3.



Ilustración 1: Edificio calle Aragón 40



Ilustración 2: Edificio calle Aragón 118



Ilustración 3: Edificio Calle Consell de Cent 119.



Ilustración 4. Edificio en Calle Consell de Cent 151



Ilustración 5. Edificio en calle Consell de Cent 155



Ilustración 6: Edificio en Calle Consell de Cent 177 IZQUERDA y Consell de cent 179 a DERECHA



Ilustración 7: Edificio en calle Muntaner 134 (izquierda) y en Calle Muntaner 136 (derecha)